UNIVERSITE DE RENNES — FACULTE DE DROIT

De la licitation et de la vente par autorité de justice de la pleine propriété à la requête d'un propriétaire d'un usufruitier ou d'un nu-propriétaire

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée par

Marcelin CONAN

(Application du décret du 4 Février 1943)

JURY :

Président : M. André TRASBOT, Professeur
Suffragants : M. Roger LENOAN, Doyen
M. Roger HOUIN, Agrégé

IMPRIMERIE CENTRALE DE RENNES
7, Rue des Francs-Bourgeois
RENNES

1943

FACULTÉ DE DROIT DE RENNES

Nom du candidat : **CONAN**

Prénom : **Marcelin**

Date de la soutenance :

Numéro d'ordre : .....

CONAN (Marcelin)

De la licitation et de la vente par autorité de justice de la pleine propriété à la requête d'un propriétaire d'un usufruitier ou d'un nu-propriétaire. — Rennes, Imprimerie Centrale de Rennes, Rennes, 1943, in-8° raisin, 236 pages.

(*Thèse de droit (Univ.), Rennes, 1943, n°* .....).

CONAN (Marcelin)

De la licitation et de la vente par autorité de justice de la pleine propriété à la requête d'un propriétaire d'un usufruitier ou d'un nu-propriétaire. — Rennes, Imprimerie Centrale de Rennes, Rennes, 1943, in-8° raisin, 236 pages.

(*Thèse de droit (Univ.), Rennes, 1943, n°* .....).

CONAN (Marcelin)

De la licitation et de la vente par autorité de justice de la pleine propriété à la requête d'un propriétaire d'un usufruitier ou d'un nu-propriétaire. — Rennes, Imprimerie Centrale de Rennes, Rennes, 1943, in-8° raisin, 236 pages.

(*Thèse de droit (Univ.), Rennes, 1943, n°* .....).

CONAN (Marcelin)

De la licitation et de la vente par autorité de justice de la pleine propriété à la requête d'un propriétaire d'un usufruitier ou d'un nu-propriétaire. — Rennes, Imprimerie Centrale de Rennes, Rennes, 1943, in-8° raisin, 236 pages.

(*Thèse de droit (Univ.), Rennes, 1943, n°* .....).

De la licitation et de la vente par autorité de justice de la pleine propriété à la requête d'un propriétaire, d'un usufruitier ou d'un nu-propriétaire

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses : ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs

UNIVERSITE DE RENNES — FACULTE DE DROIT

De la licitation et de la vente par autorité de justice de la pleine propriété à la requête d'un propriétaire d'un usufruitier ou d'un nu-propriétaire

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée par

Marcelin CONAN

(Application du décret du 4 Février 1943)

JURY :

Président : M. André TRASBOT, Professeur
Suffragants : M. Roger LENOAN, Doyen
M. Roger HOUIN, Agrégé

IMPRIMERIE CENTRALE DE RENNES
7, Rue des Francs-Bourgeois
RENNES

1943

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

A la glorieuse Mémoire

de mon Maître

M. le Professeur André PERCEROU

Blessé mortellement

au Combat de Chaulnes (Somme)

le 6 Juin 1940

et décédé des suites de ses blessures

le 17 Juin 1940

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE

Mesure dans laquelle la notion d'indivision est applicable aux usufruitiers, nus propriétaires et pleins propriétaires Partage et licitation entre ces co-ayants droit

SECTION I

Usufruitiers et propriétaires qui peuvent se présenter au partage d'une succession

---

Le partage entre plusieurs copropriétaires d'un bien ou d'une masse de biens est toujours une opération complexe, souvent la source de nombreuses difficultés et de nombreux procès. Lorsque les biens à partager sont frappés de droits d'usufruit et de droits de nue propriété, c'est l'existence même du partage qui est en jeu. Est-il possible entre ces ayants droits ? Si oui, dans quelle mesure ?

La question est d'importance car dans les partages de beaucoup les plus nombreux, les partages de successions, il est bien rare que ne soit pas intéressé au moins un usufruitier, et souvent viennent en concurrence, usufruitiers, nus propriétaires, pleins propriétaires.

Lorsque la mort vient détruire une association conjugale, à moins d'exhérédation, un usufruitier se présentera toujours à la succession du de cujus : le conjoint survivant.

Aux termes de l'article 767 du Code civil, le conjoint survivant recueille en usufruit le quart de la succession si le défunt laisse un ou plusieurs enfants issus du mariage. Cette situation ne crée généralement pas de difficultés, les liens de consanguinité sont très étroits et l'affection réciproque aidant, les biens successoraux sont attribués au mieux des droits et intérêts de chacun.

Si le conjoint survivant se trouve en concours avec des personnes autres que ses propres enfants, l'article 767, alin. 5, 6 et 7, lui attribue un droit d'usufruit qui est :

« D'une part d'enfant légitime le moins prenant, sans qu'elle puisse excéder le quart, si le défunt a des enfants nés d'un précédent mariage ;

« De moitié si le défunt laisse des enfants naturels, des descendants légitimes d'enfants naturels, des frères et sœurs, des descendants de frères et sœurs ou des ascendants ;

« De la totalité dans tous les autres cas quelque soit le nombre et la qualité des héritiers. »

Usufruit et nue propriété seront encore le fait de dispositions à cause de mort si fréquentes entre époux. Ces dispositions sont souvent aménagées en usufruit, d'une part parce que les combinaisons de ce genre ne font pas sortir les biens de la famille, « elles atteignent donc le but poursuivi sans jamais le dépasser » (1), d'autre part, l'article 1094, alin. 2, du Code civil, fixe

(1) Josserand, note *D.P.*, 1932-2-1.

le disponible entre époux en usufruit au cas où il existe des enfants ou descendants.

En vertu d'un texte récent, le disponible entre époux comprend, en l'absence de descendants, et en présence d'ascendants, outre le disponible ordinaire, la nue propriété de la réserve des ascendants (art. 1094, C. civ. modifié par la loi du 3 déc. 1930). Dans les espèces où ce texte aura reçu application les ascendants viendront désormais à la succession comme usufruitiers.

Les conjoints ne sont pas seuls à pouvoir bénéficier de dispositions en usufruit, des parents, des tiers y sont souvent appelés.

D'autre part le survivant du père ou de la mère appelé à partager la succession d'un enfant avec des oncles ou des cousins du de cujus, recueille aux termes de l'article 754 du Code civil, l'usufruit du tiers des biens auxquels il ne succède pas en pleine propriété.

La liste des usufruitiers et des nus propriétaires peut ainsi être bien longue.

Ces attributaires en voulant entrer en possession de leurs biens se heurteront aux droits équivalents d'autres usufruitiers, d'autres nus propriétaires ou aux droits des héritiers pleins propriétaires.

Il y a coexistence, concurrence, enchevêtrement de droits de même nature ou d'essence différente, comment chacun va-t-il retrouver son dû dans cette masse ? Qui va avoir qualité pour déclencher le partage et quelles vont être les limites de l'opération ainsi déclenchée par tel ayant droit contre la volonté de tel autre ?

SECTION II

De la liquidation. — Du partage

Il y a en droit français un principe absolu : il ne peut y avoir partage que de choses indivises, le partage n'a sa raison d'être qu'autant qu'il y a indivision. Sur ce principe c'est l'unanimité tant en doctrine qu'en jurisprudence.

La pratique donne un nom complexe à l'action ouverte aux intéressés pour obtenir la réalisation divise de leurs droits. Elle l'appelle l'action en compte, liquidation et partage, expression qui embrasse l'ensemble des opérations auxquelles vont donner lieu les droits de ces divers intéressés dans une même masse successorale (1).

Il y a dans cette action en compte, liquidation et partage, deux opérations qu'il est important, à notre avis, de bien distinguer : la liquidation et le partage.

La liquidation est l'opération : « qui fait apparaître d'une façon liquide, c'est-à-dire claire, évidente, incontestable, quels sont les biens à partager » (2). « Liquider, c'est procéder au règlement des affaires du défunt,

(1) V. Beudant, *Cours de droit civil français*, 2e éd., t. 5 bis, n° 636.
(2) Baudry Lacantinerie, *Précis de droit civil*, 13e éd., t. 3, n° 230.

au recouvrement de ses créances et à l'exercice de ses actions en justice, au paiement de ses dettes et à l'acquittement de ses legs pour faire apparaître une somme ou un ensemble de biens revenant à l'héritier ou partageable entre les héritiers. » La liquidation est de plus « la détermination des droits des intéressés dans une chose commune » (3), c'est-à-dire la recherche de l'expression du droit de chaque intéressé en une fraction de l'ensemble de la succession.

A la clôture de la liquidation, et seulement alors, intervient le partage, il est « la division de la chose commune entre les intéressés et proportionnellement aux droits de chacun ».

« La liquidation est donc étroitement liée au partage dont elle fixe les bases, écrit M. Amiaud, et dans la pratique il arrive souvent qu'on se serve indistinctement des noms de l'une ou de l'autre pour désigner l'acte qui fait cesser l'indivision entre plusieurs ayants droit. » (4).

Il y a cependant deux opérations distinctes. Toute liquidation n'aboutit pas à un partage : un héritier unique peut se trouver dans l'obligation de liquider et il n'a pas à partager. D'autre part une liquidation peut intervenir pour déterminer les droits des intéressés dans une chose commune qui n'est pas nécessairement indivise. Par contre le partage est strictement limité à l'indivision et ne peut avoir lieu en dehors d'elle.

---

(3) Hémard, *Précis élémentaire de droit civil*, 2e éd., revue par M. Morel, p. 399, n° 3073.

(4) Amiaud, *Traité formulaire du notariat*, 7e éd., t. 3, p. 46-1.

SECTION III

De l'indivision
Entre usufruitiers et nus propriétaires il n'existe pas d'indivision

---

Chose curieuse, la notion de l'indivision n'a pas fait l'objet de longs développements dans notre droit.

Le Code civil ne lui consacre aucune rubrique, il n'en règle ni les effets ni les conditions. On ne trouve qu'un seul texte qui parle explicitement de l'indivision l'article 815, et c'est pour indiquer comment en sortir.

« Ce sont les auteurs qui ont construit la théorie de l'indivision. Cette construction, ils l'ont empruntée aux jurisconsultes romains », écrit Capitant (1).

Les auteurs ont été attirés par l'étude comparative des types de copropriété : l'étude du type français ou « chaque propriétaire possède un droit complet et absolu sur une quote part abstraite de la chose possédée en commun » et l'étude du type germanique, « gesamte hand », autre conception de la propriété collective où le communiste n'a pas de quote part privative, ne peut provoquer le partage avant le terme fixé à moins de l'agrément de l'unanimité des propriétaires.

---

(1) A. Colin et H. Capitant, *Cours de droit civil*, t. 1, n° 749.

Cette étude comparative a absorbé, peut-on dire, leurs développements, et la notion de l'indivision en droit français a été assez peu étudiée en elle-même (2).

Les auteurs se bornent à déclarer qu'il y a indivision lorsque plusieurs personnes ont, en même temps, sur une même chose ou une même masse de biens, des droits de même nature, mais sans que *ces droits de même nature* soient précisés.

Cependant les droits qui peuvent être compris dans une même indivision ont été depuis le Code civil nettement déterminés.

Tout d'abord entre droit d'usufruit et droit de nue propriété, tous les auteurs, depuis les premiers commentateurs du Code Napoléon jusqu'aux plus modernes, déclarent d'une façon formelle qu'il ne peut y avoir d'indivision.

Demolombe (3) écrit : « La chose grevée d'usufruit est en même temps l'objet de deux droits de même nature : du droit réel du nu propriétaire et du droit réel de l'usufruitier ; droits distincts et indépendants, entre lesquels il n'y a pas d'indivision ni par conséquent de partage, ni de licitation possible, qui ont chacun ses conditions propres d'existence et d'exercice et dont l'un en général ne peut rien demander à l'autre ».

Laurent (4) explique le défaut d'indivision entre usufruitiers et nus propriétaires : « L'usufruitier, écrit-il, n'a qu'un démembrement de la propriété : la jouissance, il doit donc y avoir indivision quant au droit de jouis-

---

(2) Mouy, *Contribution à l'étude de la notion d'indivision*, thèse Lille 1920. — G. Siesse, *Contribution à l'étude de la communauté d'héritiers en droit comparé*, thèse Paris 1922. — J. Lebret, *La notion d'indivision dans le droit français actuel*, thèse Caen 1922.

(3) Demolombe, *Distinction des biens*, 1854, t. 2, n° 216, p. 173.

(4) Laurent, *Principes du droit civil français*, t. 6, n° 368.

sance pour que l'usufruitier puisse intenter une action en partage. De là suit que l'usufruitier et le nu propriétaire ne peuvent pas demander le partage l'un contre l'autre, car ils ne sont pas en état d'indivision. A la vérité ils ont l'un et l'autre la possession de la chose grevée d'usufruit, mais ils la possèdent à des titres divers, et leurs droits sont divers ; ce que l'un possède, l'autre ne le possède pas, l'usufruitier a la jouissance que le nu propriétaire n'a pas et le nu propriétaire a la propriété à laquelle l'usufruitier n'a aucun droit. Donc la chose grevée d'usufruit est divisée entre l'usufruitier et le nu propriétaire : c'est-à-dire qu'il ne peut pas y avoir lieu à partage. »

Planiol écrit (5) : « Usufruit et propriété sont deux droits de nature différente qui ne peuvent pas plus se trouver indivis l'un avec l'autre qu'une servitude quelconque avec un droit de propriété ».

M. Picard (6) écrit de même : « Le nu propriétaire et l'usufruitier ne sont pas en état d'indivision, car l'indivision n'existe qu'entre droits de même nature concourant sur une même chose indivise et leurs droits sont différents. »

Toujours dans le même sens nous avons l'opinion de M. Savatier (7) : « Par définition, il n'existe d'indivision que si c'est le même droit qui repose à la fois sur la tête de plusieurs personnes. Tel n'est pas le cas lorsque la propriété se démembre en deux droits distincts, celui de nue propriété et celui d'usufruit. Le nu propriétaire et l'usufruitier ont chacun un droit différent. Nulle indivision n'existe entre eux. »

---

(5) Planiol, note *D.P.*, 1894-2-105.

(6) Planiol et Ripert, *Traité pratique de droit civil français*, Picard, t. 3, *des biens*, n° 761.

(7) Savatier, *note D.P.*, 1933-1-113.

M. Josserand a procédé à une minutieuse étude des rapports existant entre usufruitiers et nus propriétaires (8). Il remarque que les droits d'usufruit et de nue propriété, portant sur une même chose, se complètent, donc se limitent l'un l'autre, « ils sont complémentaires » (9), ce qui implique entre les titulaires des rapports obligatoires. Mais l'éminent auteur ne va pas plus loin, à l'égard de l'indivision son opinion ne diffère guère de celle des auteurs que nous venons de citer, il écrit (Note *D.P.*, 1932-2-1) : « Entre ces ayants droit, usufruitiers et nus propriétaires, il ne saurait être question de partage puisque cette opération est fonction d'une indivision dont on chercherait vainement les éléments en l'occurence, leurs droits qui sont de nature différente n'ont pas à être localisés puisqu'ils le sont déjà (10).

Si l'on en vient à l'étude de la jurisprudence

---

(8) Josserand, *Cours de droit civil positif français*, 3e éd., t. 1, p. 1040 et suiv. et note *D. P.*, 1932-2-1.

(9) Josserand, *Cours de droit civil positif français*, 3e éd., t. 1, p. 1040.

(10) Il nous faudrait citer encore les opinions conformes de Huc : *Commentaires théoriques et pratiques du code civil* (t. 5, n° 278). — Duranton : *Cours de droit civil français* (t. 7, n° 854 et s., éd. 1841). — Prud'hon : *Traité des droits d'usufruit* (éd. 1836, n° 1245 et s.). — Aubry et Rau : *Cours de droit civil français* (5e éd., t. 2, n° 226). — Baudry Lacantinerie et Wahl : *Des successions* (t. 2, n° 2822). — Ch. Beudant : *Cours de droit civil français*, 2e éd., publiée par MM. R. Beudant et P. Lerebours Pigeonnière (t. 5 bis, les successions ab intestat, par R. Le Balle, p. 283, n° 632). — Défrénois : *Traité pratique et formulaire des liquidations et partages* (éd. 1923, n° 849). — Naquet : *Traité théorique et pratique des droits d'enregistrement* (2e éd., 1899, n° 331). — Note Ch. Beudant, *D.P.* 1878-1-145. — Notes Labbé, *S.* 1880-1-145 et *S.* 1890-1-497. — Note Wahl, *S.* 1898-1-193. — Zeglicki : *Revue critique de législation et de jurisprudence*, 1890, p. 437 et s. — M. Vialleton : *Le droit au partage des usufruitiers et nus-propriétaires par indivis* (Revue trimestrielle de droit civil 1925, p. 261 et s.)

l'on s'aperçoit que la quasi unanimité des arrêts a été rendue dans un sens conforme à l'opinion des auteurs (11).

Ainsi un point est hors de doute : entre usufruitiers et nus propriétaires il n'y a pas d'indivision et donc entre eux le partage est impossible.

---

(11) De nombreuses décisions existant sur la question il suffira de citer celles où le défaut d'indivision entre usufruitiers et nus-propriétaires est explicitement formulé : Cass. Req. 3 août 1822. *D.* 1829-1-320. — Cass. Req. 14 août 1838, *S. chron.* — Cass. Civ. 8 déc. 1846, *S.* 1847-1-15. — Cass. Req. 27 juillet 1869, *D.P.* 1871-1-170. — Cass. Req. 7 janv. 1878, *D.P.* 1878-1-145. — Cass. civ. 25 août 1879, *D.P.* 1879-1-449. — Cass. civ. 11 janv. 1888, *D.P.* 1889-1-53. — Cass. civ. 10 déc. 1889, *S.* 1890-1-197.

SECTION IV

De l'indivision entre pleins propriétaires
De l'indivision entre co-nus propriétaires
De l'indivision entre co-usufruitiers

Sur un autre point jurisprudence et doctrine sont d'accord : les propriétaires de quote part non déterminée d'un bien ou d'une masse de biens sont dans l'indivision entre eux, c'est même à l'examen de cette situation que les auteurs bornent le plus long de leurs investigations (1).

Aux pleins propriétaires, les nus propriétaires ont été assimilés, doctrine et jurisprudence n'ont jamais fait de difficultés pour reconnaître que ces titulaires de droits pouvaient être en état d'indivision. On a toujours eu tendance à considérer les nus propriétaires comme des pleins propriétaires en puissance.

Quant aux usufruitiers, quelques auteurs semblent laisser entendre qu'il y eut quelques tiraillements dans les premiers temps de la promulgation du Code, pour admettre que leurs droits puissent être compris dans une même indivision, et ceci parce qu'il n'est pas question au Code, d'indivision portant sur l'usufruit. De ces

(1) La jurisprudence des juridictions inférieures est identique.

tiraillements les arrêts ne gardent pas trace. Aujourd'hui doctrine et jurisprudence sont d'accord pour admettre qu'usufruitiers conventionnels ou légaux peuvent se trouver dans l'indivision entre eux.

Dans une masse à partager, la nue propriété va donc être indivise entre les nus propriétaires, l'usufruit indivis entre les usufruitiers. Bien qu'il n'y ait pas d'indivision entre usufruitier et nu propriétaire, le partage de la masse semble devoir s'opérer facilement ; l'usufruit sera partagé entre les usufruitiers, la nue propriété entre les nus propriétaires.

Les droits des nus propriétaires étant de nature identique, aucun d'eux ne se vit jamais contester le droit de demander le partage de la nue propriété.

Chez les usufruitiers, la présence du conjoint survivant, usufruitier légal, apporta quelque trouble. Un arrêt de la Cour de Bordeaux (2) du 1er août 1900 refuse au conjoint le partage de l'usufruit, attendu : « Qu'il n'a pas la saisine ». Une note anonyme *D. P.*, 1892-1-146, avait soutenu la même idée. La jurisprudence n'a pas suivi cette voie. M. Josserand (3) cite, comme conforme à l'arrêt de la Cour de Bordeaux de 1900, un jugement du tribunal civil de la Seine du 1er décembre 1893 (4) et un arrêt de la Cour de Lyon du 5 mars 1931 (5). Ces décisions n'ont pas la portée que l'éminent auteur paraît leur donner, elles ont bien refusé au conjoint le droit au partage, mais au partage de la pleine propriété, et il n'y est nullement fait mention de la saisine. M. Josserand, par ailleurs, démontre fort bien en cette même note la fausseté de l'argumentation selon laquelle

---

(2) Bordeaux, 1er août 1900, *S.* 1902-2-94.
(3) Josserand, note sous Lyon, 5 mars 1931, *D.P.* 1932-2-1.
(4) Tribunal de la Seine, 1er déc. 1893, *D.P.* 1894-2-105.
(5) Lyon, 5 mars 1931, *D.P.* 1932-2-1.

le conjoint survivant n'ayant pas la saisine ne pourrait demander le partage. L'article capital sur la question est l'article 815 et il est formel : « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision ». La modification apportée par le décret loi du 17 juin 1938 et la loi du 20 juillet 1940 ne vaut que pour un cas tout particulier et limité dans le temps. « Le droit au partage et la saisine légale, écrit M. Josserand, sont des notions tout à fait indépendantes, la première étant autrement compréhensive que la deuxième qui est limitée au domaine successoral ». « A supposer, écrit-il encore, que le conjoint survivant ne puisât pas dans sa vocation successorale le droit de provoquer le partage, cette faculté ne saurait lui être refusée en temps que coindivisaire et dans la mesure où l'indivision est établie entre lui-même et les héritiers ».

Dans deux cas cependant l'époux survivant usufruitier ne pourra demander le partage : celui où, aux termes de l'article 767, les héritiers auront imposé la conversion de son usufruit légal en rente viagère, et celui prévu par le décret loi du 17 juin 1938, modifié par la loi du 20 juillet 1940, article 815, alin. 3, un héritier demandant le maintien de l'indivision durant le cours de la minorité des descendants (6).

Ces deux cas mis à part tout usufruitier peut demander le partage de l'usufruit et tout nu propriétaire le partage de la nue propriété.

(6) V. sur ce point notre chapitre 4.

SECTION V

Démembrement du droit de pleine propriété en droit de nue propriété et droit d'usufruit

---

La présence d'un plein propriétaire de quote part de la masse vient compliquer ce qui semblait si facile. Il n'est ni usufruitier ni nu propriétaire et pourtant on ne peut le considérer comme étranger aux deux masses indivises. La solution à donner au problème est d'importance, car bien rares sont les partages où un plein propriétaire n'est pas intéressé.

La jurisprudence a résolu le problème en démembrant le droit de propriété en droit d'usufruit et droit de nue propriété. Le propriétaire est considéré comme « un nu propriétaire investi du surplus de l'usufruit » (1).

§ 1. — La conception des juristes du Moyen Age.

Cette conception du droit de propriété n'est pas nouvelle, elle est une création des juristes du Moyen Age et nous allons rapidement en étudier l'historique.

---

(1) Ch. Beudant, note *D.P.* 1878-1-145.

M. Masson (2) a remarquablement analysé les rapports de la propriété et de l'usufruit au cours de l'ancien droit. C'est à son travail que nous nous référerons pour étudier la conception que se faisait du plein propriétaire l'ancien droit.

Les jurisconsultes du Moyen Age ont étudié le droit romain, mais un droit romain vu à travers les conceptions concrètes de l'époque franque. De plus les Glossateurs « s'efforcèrent de dégager des lois romaines, par une interprétation plus ou moins sincère ou forcée, des principes et des théories fécondes en résultat et répondant aux besoins de la pratique » (3). Cette circonstance et ce but devaient les amener à des théories différentes, parfois à l'opposé des théories romaines.

Tout au long du droit romain classique la propriété, le *dominium*, est restée la domination classique et exclusive d'une personne sur une chose corporelle (*plena in re potestas*) (4). Le *dominium*, c'est le droit par excellence, absolu, exclusif, qui recouvre son objet.

L'usufruit se réduisit tout d'abord à une valeur économique qui devait être fournie à l'usufruitier et celui-ci n'avait pour revendiquer son droit qu'une action personnelle. Plus tard on s'aperçut que l'usufruitier agissait directement sur le fonds, l'usufruit était donc un *jus in re*, et l'on accorda au titulaire une action *in rem* : la *vindicatio ususfructus*.

A l'époque franque, de toutes ces théories, il ne subsista plus rien. Le droit se réduisit à l'appropriation économique d'une chose. La notion d'usufruit était inconnue, c'était un acte de fait comparable aux autres.

---

(2) Masson, *Contribution à l'étude des rapports de la propriété et de l'usufruit chez les Romanistes du Moyen-Age et dans le droit français*, thèse Dijon, 15 juillet 1933.

(3) Esmein, *Cours élémentaire d'histoire du droit français*, 15e éd., p. 731.

(4) Girard, *Manuel élémentaire de droit romain*, 8e éd., p. 277.

Au Moyen Age le droit romain connut un renouveau. Les commentateurs se firent des droits réels une conception procédurale, la distinction entre action *in rem* et action *in personam* devient pour eux capitale. A l'action *in rem* ils vont faire correspondre les droits réels et tous les droits sanctionnés par l'action *in rem* sont des droits réels.

Le *dominium* puisque sanctionné par l'action *in rem*, se trouve désormais compris dans la classe des droits réels, il ne va plus être ce droit absolu, formant un genre à part, il est, sans doute, le plus important des droits réels, mais il a cependant même nature que les autres. Comme tel il est susceptible de variétés, il est un droit variable, plus ou moins important, entre un titulaire de droits et une chose. *Dominium* et droits réels se confondent.

Considérant les droits réels d'un point de vue procédural, les Romanistes trouvent que l'action *in rem*, d'après la définition romaine, est une *rei vindicatio*. Or, l'objet de la *rei vindicatio*, en droit romain, c'est le *dominium*. Les commentateurs en ont conclu que le lien entre le titulaire de l'action et ce qu'il revendique suppose toujours un *dominium*. L'usufruitier va donc avoir le *dominium* de l'usufruit, le nu propriétaire le *dominium* de la propriété.

Arrivé à ce point l'on devait fatalement admettre que le *dominium*, compris cette fois au sens romain, la propriété, se compose de l'usufruit et de la nue propriété, qu'ils en constituent les deux éléments essentiels, que, s'ils sont séparés, le *dominium* n'est plus *plenum*, n'existe plus comme tel. Il est alors démembré en deux droits distincts qui auront une existence indépendante (5).

(5) Avec Azo cette conception a pris sa forme définitive : le *plenum dominium*, dit-il, se compose de la propriété et du *jus utendi fruendi* (Somma Codici 3-33, de usuf. n° 6).

Les Romanistes ne s'arrêtèrent pas à cette conclusion, ils admirent qu'il y avait identité de nature entre l'usufruit formellement constitué et le droit de jouissance du propriétaire.

M. Masson ayant spécialement développé ce point, nous ne pouvons mieux faire que de citer ses développements (6).

« D'après Placentin, écrit-il, il y a deux formes principales d'usufruit.

« L'un qui est *forma* appartient à un non propriétaire. C'est l'usufruit proprement dit, un droit qui se comporte comme un genre distinct : il est en lui-même une forme ayant sa constitution propre.

« L'autre, qui est *nisi causa,* appartient à un propriétaire. Ce n'est plus une forme indépendante, mais une institution qui trouve sa cause dans la propriété et ne s'en sépare pas matériellement.

« Ces deux variétés d'usufruit ont d'ailleurs la même nature ; ils constituent une même chose. Ils ne sont différents que par la forme, c'est-à-dire par la constitution juridique.

« Azo développe la pensée assez concise de Placentin. L'usufruit formel est le droit qui constitue une servitude. Le causal c'est celui que le propriétaire possède *causa dominii*... La seule différence entre les deux réside dans la forme et non dans la nature même...

« Les Bartolistes ont complété le système en remarquant que l'usufruit causal n'est pas au fond un droit mais une faculté de percevoir les fruits...

« Il n'est pas autre chose que la propriété elle-même

---

(6) Masson, op. cit.

sous sa forme concrète, matérielle, sous la forme de jouissance. »

« On ne saurait trop insister, ajoute M. Masson (7), sur l'importance de cette façon de voir, quant à la notion même d'usufruit.

« En soutenant que le propriétaire a l'usufruit de sa propre chose et en assimilant cet usufruit à l'usufruit formel que possède un usufruitier proprement dit, les Commentateurs du Moyen Age ont donné un sens nouveau et combien large à l'usufruit en général. Il n'est plus seulement ce droit réel distinct, cette servitude personnelle du droit romain. Il symbolise de plus, et surtout, la jouissance en général quelle qu'elle soit. »

On pourrait donc analyser le *dominium,* selon les Romanistes, en disant qu'il se compose de deux choses : la propriété, c'est-à-dire le droit d'*abusus,* et la jouissance ; de plus selon les Romanistes toute forme de jouissance, si elle ne comporte pas le pouvoir d'aliéner la propriété, est un usufruit.

§ 2. — La conception du Code.

Ce n'est certes pas dans notre Code civil que pareille conception se retrouve.

La définition du Code : « L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance » n'est autre que la définition de Justinien aux Institutes : « *Ususfructus est jus alienis rebus utendi fruendi, salva rerum substantia* », et toute la suite des articles 578 à 625 reprend la règlementation romaine.

---

(7) Masson, op. cit., p. 50.

En aucun point du Code civil nous ne retrouvons la notion concrète des Romanistes, aucun rapprochement n'y est amorcé entre propriété et usufruit. La notion romaine surnage, il y a une différence de classe entre ces droits.

§ 3. — La conception jurisprudentielle.

Le Code civil n'est pas tout le droit, il n'a pas été suivi dans son esprit pour ce qui touche au concept d'usufruit dans ses rapports avec la propriété. « Il y avait un lourd passé d'enseignement du droit romain, mais du droit romain vu à travers les Commentateurs. C'est celui-ci que la pratique jurisprudentielle a suivi, continuant les habitudes des juristes d'autrefois, au delà du Code civil. » (8).

Peu de décisions s'arrêtent, il faut le dire, à l'analyse de la propriété, c'est plutôt une impression générale qui ressort de l'examen de la jurisprudence.

M. Josserand, l'un des auteurs qui accordent l'attention la plus minutieuse à la jurisprudence, écrit : « La Cour de Cassation considère qu'il existe au fond de toute pleine propriété un usufruit et une nue propriété qui sommeillent. » (9).

Analysant les nombreux arrêts rendus en matière de partage entre usufruitiers et propriétaires, les auteurs parlent de « propriété démembrée en usufruit et nue propriété » (10), appliquent à ces deux droits les qua-

---

(8) Masson, op. cit., p. 157.

(9) Josserand, note *D.P.* 1932-2-1.

(10) Labbé, notes *S.* 1880-1-145, et *S.* 1890-1-497. — Vialleton, note *S.* 1934-1-41.

lificatifs de « démembrements de la propriété » (11). L'on devine cependant qu'ils n'emploient cette terminologie que parce qu'ils ne peuvent expliquer autrement les arrêts qu'ils annotent ; nous ne la trouvons qu'en des notes d'arrêts, et jamais les auteurs ne parlent explicitement de « remembrement », ils admettent à contre cœur l'analyse, point la synthèse.

La doctrine se borne, analysant le droit de propriété, à y découvrir trois éléments essentiels : l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus* (12). Toutes les définitions qu'elle donne du *fructus* et de l'*abusus* se ramènent à celle-ci : le droit de se servir de la chose pour tous les usages auxquels elle peut se prêter et d'en tirer tous les fruits qu'elle est susceptible de donner (13). Cette définition caractérise la jouissance sans cadre ni limite, et telle est bien, en effet, la jouissance à laquelle donne droit la pleine propriété.

La jurisprudence tout comme la doctrine analyse le droit de propriété en ces mêmes éléments essentiels : *usus*, *fructus* et *abusus*. Mais l'*usus* et le *fructus* vont être par elle désignés sous le nom d'usufruit. La propriété se trouve du fait composée des droits d'*usus* et de *fructus*, qui forment à eux deux l'usufruit, et de l'*abusus* dont le titulaire, privé des autres attributs, est appelé nu propriétaire. Le nu propriétaire reste le véritable propriétaire de la chose, il est même désigné du

---

(11) Sarrut, note *D.P.* 1898-1-164. — Mérignhac, note *S.* 1891-1-337. — Savatier, note *D.P.* 1933-1-113. — Laurent, *Principes de droit civil*, t. 6, n° 368. — Baudry-Lacantinerie et Wahl, *Successions*, t. 2, n° 2826.

(12) Baudry-Lacantinerie, *Précis de droit civil*, 14e éd., n° 1332, p. 643. — Bonne-Carrère, *Exposé méthodique de droit civil*, t. 1, n° 728, p. 559.

(13) Baudry Lacantinerie, *Précis de droit civil*. 14e éd., n° 1332, p. 643.

seul qualificatif de propriétaire à moins qu'on ne veuille préciser la nature de son droit.

La jurisprudence ne se contente pas d'appeler usufruit l'*usus* et le *fructus* ; à la suite des Commentateurs, elle confond, peut-être la terminologie aidant, l'*usus* et le *fructus*, droit de jouissance du plein propriétaire, avec le seul droit de jouissance réglementé du Code civil : le droit d'usufruit des articles 578 et suivants. Cependant l'usufruit réglementé par les articles 578 et suivants du Code civil : « droit de jouir des choses dont un autre à la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance », formule même de l'usufruit romain, caractérise un droit de jouissance spécial, bien délimité. Ce n'est pas toute la jouissance, ce n'en est qu'une forme, et qui a pour élément caractéristique de porter sur le droit d'autrui, elle est limitée du fait que la substance doit être conservée, une section du Code est consacrée aux obligations de l'usufruitier.

C'est un point qui semble avoir échappé à la jurisprudence, elle a confondu les attributs de la propriété qualifiés *ususfructus*, dont le titulaire n'est soumis du fait de sa jouissance à aucune obligation particulière, avec cet usufruit spécial, limité.

Cette confusion pouvait avoir pour excuse la « paille des mots », elle présentait de trop gros avantages pour être facilement reconnue. En effet, de par l'assimilation des droits de jouissance du plein propriétaire aux droits d'usufruit de l'article 578 et suivants du Code civil, le plein propriétaire, peut, à l'égard d'une masse à partager, être considéré comme étant dans l'indivision pour l'usufruit avec les usufruitiers, pour la nue propriété avec les nus propriétaires.

Le partage d'une masse sur laquelle concourent des droits d'usufruit, de nue propriété, de pleine propriété,

devient donc possible puisque la présence d'un plein propriétaire n'apporte plus aucune entrave, son droit est dissocié en deux droits qui entrent chacun dans l'une des masses indivises.

L'indivision entre droit d'usufruit et droit de jouissance du plein propriétaire fut cependant sérieusement controversée dans les années qui suivirent la promulgation du Code. Celui-ci, seul, semblait devoir tout régir et l'on n'y trouvait aucune base pour pareille indivision.

Mais les magistrats placés surtout en présence des faits devaient se laisser influencer par eux, et dès le 24 juin 1863, la Chambre civile de la Cour de Cassation (14) pose en principe qu'il existe une véritable indivision entre la veuve « légataire du quart en usufruit et les héritiers nus propriétaires, investis des trois quarts de ce même usufruit ».

En 1879 la Cour de Cassation dissocie nettement le droit de propriété pour admettre une indivision désormais incontestable entre usufruit et droit de jouissance : « même lorsqu'il a pour cause la possession de la nue propriété et se trouve ainsi réuni au droit de propriété dans les mains du propriétaire, le droit de jouissance est, aussi bien que l'usufruit formellement constitué au profit d'un tiers, un droit réel et distinct » (15).

A la suite de l'arrêt de 1863 la jurisprudence s'est ralliée au principe de l'indivision (16).

Les arrêts les plus récents, à la suite d'une décision de la Chambre civile de la Cour de Cassation, en date du 1er juillet 1891, ne parlent plus d'indivision portant

---

(14) Cass. Civ. 24 juin 1863, *D.P.* 1863-1-285.

(15) Cass. Civ. 25 août 1879, *S.* 1880-1-181.

(16) Cass. Civ. 25 août 1879, *S.* 1880-1-181. — Orléans, 30 nov. 1895. *S.* 1898-1-709. — Nîmes, 7 mai 1928, *G.P.* 1928-2-352.

sur « l'usufruit seulement », ils font une subtile distinction et parlent d'indivision de jouissance. L'erreur se trouve en partie corrigée, l'usufruit de l'article 578 étant une forme de jouissance peut être compris dans cette jouissance, tandis que le tout ne peut être compris dans la partie (17).

La Cour de Paris, le 17 janvier 1929 (18), va encore plus loin et dit qu'il y a « une sorte d'indivision quant à la jouissance ». C'était reconnaître implicitement que les bases de l'indivision manquent mais qu'il est impossible de se passer d'elle.

§ 4. — La conception doctrinale. Critique de de Vareilles Sommières.

Quelles furent les réactions de la doctrine en face de cette conception hardie de la jurisprudence ?

Il faut tout d'abord remarquer que les auteurs qui ont abordé la question, ne l'ont fait qu'en des notes de la jurisprudence, et qu'ils se trouvaient par conséquent devant le fait accompli.

Il est probable qu'un passage bien connu de Pothier (*Du contrat de vente,* n° 547) ne fût pas sans les influencer : « le droit d'usufruit, écrit-il, considéré dans sa forme de droit de servitude, ne peut subsister dans la personne du propriétaire, mais le fond de la substance de ce droit, qui consiste dans celui de jouir de la chose et d'en percevoir les fruits, subsiste en la personne du propriétaire et est renfermé dans son droit

(17) Cass. Civ. 1er juillet 1891, *S.* 1891-1-337. — Paris, 17 janv. 1929, *G.P.* 1929-1-295. — Cass. Req. 20 juillet 1932, *S.* 1934-1-41. — Cass. Req. 19 juillet 1933, *G.P.* 1933-2-754.

(18) Paris, 17 janv. 1929, *G.P.* 1929-1-295.

de propriété, tant qu'il n'en a pas encore été détaché, lors donc qu'un propriétaire dispose en faveur de quelqu'un, du droit d'usufruit de sa chose, il dispose d'un droit qu'il a effectivement. Il ne l'a pas à la vérité dans la forme d'un droit d'usufruit, *non habet usumfructum formalem* ; mais il l'a sous une autre forme, comme renfermé dans son droit de propriété, *habet usumfructum causalem.* »

Certains auteurs se ralliant entièrement à la thèse de la jurisprudence ne font pas la distinction entre usufruit et jouissance et admettent explicitement « l'indivision... en usufruit » (19). La terminologie des Romanistes est même reprise, l'on reparle d'usufruit formel, usufruit formellement constitué, et d'usufruit causal, qui a sa cause dans la pleine propriété (20).

M. Josserand écrit (21) : « On découvre ainsi dans la pleine propriété, une nue propriété qui y est implicitement contenue et que l'on pourrait qualifier de causale ; c'est elle qui, mise en cause avec la nue propriété formelle de l'autre ayant droit est constitutive de l'état d'indivision, lui-même générateur de l'obligation pour chacun des intéressés de subir le partage sur l'initiative de l'autre ». *Mutatis mutandis*, M. Josserand parle d'usufruit causal à prendre en considération, en vue de constituer, avec l'usufruit formel de l'autre ayant droit, un état d'indivision. Il va de soi, en effet, que tous les développements qui valent pour la nue propriété, valent pour l'usufruit, puisque dans la conception jurisprudentielle la pleine propriété est formée de ces deux droits.

---

(19) Savatier, note *D.P.* 1933-1-113. — Huc, *Commentaires théoriques et pratiques du Code civil*, t. 4, n° 164 (1893).

(20) Wahl, note *S.* 1898-1-193. — Huc, loc. cit. — Demolombe, t. 10, n° 337 bis.

(21) Josserand, note *D.P.* 1932-2-1.

Une autre partie de la doctrine ne peut se défendre d'un certain sentiment de méfiance vis-à-vis de la conception de la jurisprudence, c'est Demolombe (22) qui, après avoir admis l'indivision de jouissance, fait cette remarque : « Cette argumentation nous paraît fondée, si étrange que puisse paraître cette licitation entre l'usufruit causal et l'usufruit formel. »

M. Vialleton (23) est plus réservé encore : « Celui qui demande l'assignation d'une part divise ne doit s'adresser qu'à ceux dont les droits sont en contiguité avec le sien », il n'est plus question d'indivision, de droits qui ne sont pas les mêmes, les rapports de ces droits ne sont pas précisés, M. Vialleton les déclare contigus.

D'autres auteurs enfin, s'ils admettent l'indivision, se gardent bien de relater une indivision portant sur l'usufruit et, comme l'arrêt de Cassation de 1881, mentionnent uniquement une indivision portant sur la jouissance, seule terminologie exacte à notre avis (24).

Testoud (25) a étudié soigneusement le problème. Et cette étude l'avait amené d'un point de vue théorique et logique, à ne pouvoir admettre d'indivision entre usufruitiers et pleins propriétaires. Il résumait cependant, de la façon suivante, les raisons qui lui permettaient de concevoir que les magistrats aient cru à une indivision : « ...en observant les circonstances de la perception commune des fruits. Cette perception commune nécessite un partage, et un partage suppose une indivision. Ainsi

---

(22) Demolombe, *t.* 10, n° 337 bis.

(23) Vialleton, note *S.* 1934-1-41.

(24) Proud'hon, de l'usuf., t. 1er, n° 4. — Capitant, note *D.P.* 1908-2-345. — M. le Conseiller Pilon, en son rapport à la Chambre des Req., 20 juillet 1932, *S.* 1934-1-41. — Planiol, Ripert et Picard, *Traité pratique de droit civil français*, t. 3, n° 761.

(25) Testoud, *Revue critique de* 1881, p. 715.

la coïncidence des faits de jouissance suffirait. En autorisant cette licitation que M. Demolombe ne peut s'empêcher de qualifier d'étrange, on a assurément voulu permettre aux héritiers de dégrever les immeubles de l'usufruit qui grève leur universalité et de le transporter sur certains biens seulement ».

La critique de la conception jurisprudentielle du démembrement de la propriété en droit d'usufruit et droit de nue propriété devait être faite par de Vareilles Sommières (26).

Tous les développements de de Vareilles Sommières découlent de sa définition de la propriété, selon lui, la propriété est : « le droit de tirer d'une chose en principe tous ses services, le droit de tirer de la chose tous ses services sauf exceptions, le droit à tous les services de la chose qui sont libres et à tous ceux qui le deviennent un jour ».

Et de Vareilles Sommières explique ainsi sa définition : « Tout le monde, dans la science comme dans la pratique, continue d'appeler propriétaire, le propriétaire qui a grevé sa chose de servitude, d'hypothèque, d'usufruit. On se borne dans ce dernier cas à qualifier de nue sa propriété, pour exprimer que tant que dure l'usufruit, il ne lui reste presque aucun pouvoir actuel sur la chose. Mais la nue propriété est toujours la propriété, comme un homme endormi, évanoui, paralysé, est toujours un homme. Elle est toujours le droit de tirer en principe tous les services de la chose ; elle est le droit de tirer de la chose tous ses services « exceptés » ceux que, pendant un certain temps, retient le droit de l'usufruitier, elle est donc bien en règle avec la définition de la propriété.

« Nul jurisconsulte n'a jamais eu l'idée de présenter

---

(26) De Vareilles Sommières, *La définition et la notion juridique de la propriété* (revue trismestrielle de droit civil, 1905, pp. 443 à 495).

la nue propriété comme un droit réel distinct de la propriété et de la faire figurer à part dans la liste des droits réels, pas plus que la propriété restreinte par une servitude foncière, que la propriété restreinte par une hypothèque, que la propriété restreinte par un louage... Tout cela c'est la propriété, conforme à sa définition, non pas à celle qu'en donnent erronément tels ou tels auteurs, mais à celle que dicte la réalité et le sens commun, à celle qui est bon gré, mal gré, dans l'esprit de tous, même de ceux qui ne savent pas la formuler » (27).

L'auteur remarque, en passant, que « la distinction romaine en jus utendi, fruendi et abutendi n'est pas une analyse de la propriété, c'est une synthèse des services qu'il est possible de tirer des choses. La propriété subsiste alors que l'un de ces caractères manque ». Puis il entreprend une critique sévère de l'expression démembrements de la propriété, « néologisme inspiré aux modernes par une vague réminiscence du droit féodal. »

Après avoir rappelé sa définition de la propriété : « le droit en vertu duquel une personne peut, en principe, tirer d'une chose tous ses services, ou autrement dit, peut tirer d'une chose tous ses services sauf exception », de Vareilles Sommières écrit : « la propriété ne cesse pas de demeurer conforme à sa définition et d'être la propriété entière lorsqu'un autre droit réel apporte à la liberté du propriétaire des exceptions prévues et admises par la définition. Par conséquent il y aurait contradiction entre notre définition de la propriété et le nom de démembrement de la propriété, donné à l'autre droit réel constitué sur la chose. Nous ne tomberons pas dans cette contradiction (28).

---

(27) De Vareilles Sommières, op. cit., p. 447.
(28) De Vareilles Sommières, op. cit., p. 486.

Pour justifier sa solution de Vareilles Sommières élabore une théorie, selon laquelle il n'y aurait point transmission de droit, mais extinction d'un droit ancien et naissance d'un droit nouveau (29). Nous ne le suivrons pas sur ce terrain, c'est une question qui demanderait à être étudiée de plus près, qu'il n'est pas de notre intention de traiter, car elle n'est point ici essentielle.

Revenant de ce qu'il appelle d'ailleurs lui-même « les profondeurs vertigineuses de la réalité », de Vareilles Sommières veut bien « parler et penser comme tout le monde le fait depuis des siècles, admettre que les droits sont des choses extérieures à la personne et susceptibles d'être transmises dans leur individualité à une autre personne, admettre que le propriétaire a vraiment transmis quelques-uns des siens au titulaire de la servitude ou de l'usufruit et croire par conséquent que le nouveau droit réel s'est vraiment formé avec des éléments pris à la propriété, prendre pour vérité ces ingénieux mensonges.

« Même alors, poursuit-il, le mot et l'idée de démembrement de la propriété, nous paraissent profondément incorrects. D'abord la propriété qui a cédé quelques-uns des droits qu'elle contenait n'en reste pas moins entière, sa définition étant d'être le droit de tirer en principe de la chose tous ses services.

« Elle a pu céder ses droits sans cesser d'être entière parce qu'elle est un droit collectif. Un ruisseau ne cesse pas d'être entier quoiqu'on y ait puisé de l'eau.

« Et d'autre part l'usufruit, la servitude, bien que formés dans cette conception avec les droits pris dans la propriété ne sont pas une partie de la propriété, non seulement c'est la conséquence forcée de ce que la pro-

---

(29) De Vareilles-Sommières, op. cit., pp. 487 à 491.

priété est encore entière en face du nouveau droit réel, mais cela ressort directement de la nature du nouveau droit : pour tout esprit philosophique le droit de tirer d'une chose certains services déterminés, n'est dans aucune mesure, une partie du droit d'en tirer en principe tous les services.

Ce sont deux droits de natures différentes, opposées et qui jurent entre elles. Dire que l'un est l'autre pour une part est aussi incorrect que de dire qu'un angle aigu est un angle obtus pour une part, ou qu'un legs à titre particulier est pour partie un legs universel, ou que dans une science quelconque l'exception est un démembrement, une partie de la règle.

« Qu'importe que le droit réel nouveau se soit formé, par hypothèse, avec des éléments pris dans la propriété ? Une fois constitué, il n'a pas, même pour partie, figure de propriété, et ne peut être regardé comme une portion d'un droit d'essence contraire.

« Même dans le monde physique, il y a bien des choses qui, formées avec des éléments pris à une chose préexistante, ne peuvent cependant en être regardées comme une partie parce que elles n'en conservent pas du tout les caractères. L'eau puisée au ruisseau n'est pas une partie du ruisseau : c'est de l'eau et rien de plus. Le corps de l'homme est formé avec des éléments pris dans l'air et dans le sol, il n'est pourtant pas une partie de l'air ni un démembrement du sol. Il n'y a qu'un droit réel qui soit vraiment un droit partiel de propriété, et ne puisse sous l'auspice des fictions qui, des droits font des choses susceptibles de transmissions, correctement recevoir le nom de démembrement de la propriété : c'est le droit de copropriété. Comme par un fait exprès c'est le seul, en général, auquel les auteurs ne donnent pas cette appellation » (30).

---

(30) De Vareilles Sommières, op. cit., pp. 491 à 495.

Nous nous excusons d'avoir cité de si longs passages de l'article de de Vareilles Sommières, mais ils nous paraissaient absolument nécessaires pour mettre en pleine lumière cette théorie d'une rigoureuse logique devant laquelle on ne peut que s'incliner.

§ 5. — Explication des différentes conceptions des rapports entre la propriété et l'usufruit.

Les idées de de Vareilles Sommières devaient rester sans influence pour cette raison majeure : elles ne tiennent aucun compte des réalités. De Vareilles Sommières lui-même le reconnait, il écrit (31) : « l'intérêt scientifique est seul en jeu dans cette critique de l'expression démembrement de la pleine propriété ».

La théorie qu'il soutenait si brillament n'était pourtant pas éloignée de la conception du Code.

Le Code civil a, lui aussi, fait de l'usufruitier et du nu propriétaire, deux titulaires de droits indépendants, parce que ses rédacteurs ont eu en vue les rapports entre usufruitiers et nus propriétaires (non entre usufruitiers et pleins propriétaires) alors que l'usufruit et la nue popriété sont déjà déterminés. Le Code a entendu régir le *modus vivendi* de ces deux titulaires de droits différents, portant sur les même choses, à partir du moment où leurs droits leur ont été attribués, il n'a pas entendu régir l'attribution de ces droits (32).

Etant donné le but qu'ils se proposaient, on comprend que les rédacteurs du Code aient pu considérer l'usufruit et la nue propriété comme deux droits dis-

---

(31) De Vareilles Sommières, op. cit., p. 495.

(32) Cf. Beudant, *Cours de droit civil français*, 2e éd., t. 5 bis, par R. Le Balle, n° 632.

tincts, indépendants. Sans doute ont-ils voulu empêcher par là que le titulaire de l'un des droits ne prenne le pas sur l'autre.

La conception de la jurisprudence tout au contraire n'envisage aucunement les rapports qui vont exister entre usufruitiers et nus propriétaires lorsqu'ils se trouveront chacun nantis d'un droit privatif. Elle a pour seul but de régler la question du partage entre usufruitiers et pleins propriétaires au cas où les droits d'usufruit et de propriété portent sur une masse non partagee.

A ce moment la théorie doctrinale, comme les règles du Code, conçues dans un tout autre but, ne répondent plus aux besoins pratiques, et la conception héritée du Moyen Age reprend ses droits.

Il y a entre les deux conceptions une solution de continuité. Nous ne voyons à celà aucun inconvénient. de Vareilles Sommières a construit dans l'esprit du Code une théorie harmonieuse, comme toute chose humaine elle a des limites. En dehors de ces limites, et dans la matière spéciale du partage entre usufruitiers et propriétaires, nous admettons fort bien qu'une autre théorie, celle héritée du Moyen Age, ait sa place (33).

Gény (34) note : « Telle conséquence, fort logiquement extraite d'un principe choque vivement le sens de l'équité, ou parait inconciliable avec les besoins pratiques que fait apparaître le jeu des intérêts dans la vie juridique. Ici, le maniement de l'outil déductif de-

---

(33) Testoud (Rev. crit. 1881, p. 715) avait pressenti les limites de la conception jurisprudentielle, il écrivait : « Par une fiction juridique, on traite un instant des propriétaires comme s'ils étaient usufruitiers. Mais ce n'est qu'une fiction passagère, et il est permis de se demander s'il est bien possible de l'étendre au delà du but en vue duquel elle a été établie. »

(34) Gény, *Méthode d'interprétation et sources en droit privé positif*, épilogue ajouté à la 2e éd., chap. 1er.

vient très délicat et varie suivant le tempérament de l'interprète. L'homme de pratique vivant en face de la réalité concrète, hésitera souvent à sacrifier l'équité ou l'exigence des choses à la logique du droit. Mais le juriste pur qui voudra demeurer fidèle à sa méthode, et qui pourra planer au-dessus des faits, des nécessités contingentes, sera porté à faire prévaloir la déduction impérieuse du principe. »

SECTION VI

Difficultés du partage entre propriétaires et usufruitiers

Nous avons admis avec la jurisprudence qu'en matière de partage, le plein propriétaire peut être considéré comme un nu propriétaire investi du surplus de l'usufruit. Nous avons vu d'autre part qu'entre usufruitiers le partage est possible, qu'il l'est de même entre nus propriétaires. Les difficultés d'un partage entre usufruitiers et propriétaires paraissent donc sérieusement aplanies, elles sembleraient ne devoir plus être que celles d'un partage ordinaire.

Il n'en est cependant rien.

§ 1. — Partage amiable.

Dans un seul cas, droit d'usufruit et droit de nue propriété ne créeront pas de difficultés, celui où tous les intéressés s'entendent pour procéder à un partage amiable. Il faut que toutes les parties soient présentes, maîtresses de leurs droits et d'accord.

Le partage amiable est, en fait, le mode de partage le plus fréquent dans les successions ordinaires, en présence d'enfants et du conjoint survivant, quand du

moins la présence de mineurs n'y vient pas mettre obstacle.

Il s'agit d'un arrangement de famille où l'affection réciproque joue le plus grand rôle.

Tout se passe pour le mieux, sans bruit, et s'il s'élève quelque contestation bénigne, la présence du notaire de la famille, à qui on a recours, suffit à l'aplanir. M. Vialleton (1) remarque que les pouvoirs de direction pratiquement très étendus, qui sont assumés par le notaire sur la marche d'opérations très complexes, permettent d'aplanir certaines difficultés, de se soustraire à certaines exigences légales, sans qu'on voie surgir l'incident contentieux qui serait pourtant justifié. »

M. Vialleton, écrivant ces lignes, avait en vue le partage judiciaire, mais bien plus important est encore le rôle du notaire dans le partage amiable.

Les intéressés vont pouvoir, dans la limite de leurs droits, tirer le meilleur parti des biens composant la succession.

L'usufruit du conjoint pourra, par exemple, porter sur de l'argent liquide. Celui-ci sera placé en titres de rente nominatif, immatriculé pour l'usufruit au nom du conjoint et pour la nue propriété au nom de l'enfant attributaire de cette nue propriété.

Parfois l'usufruit du conjoint sera cantonné sur l'appartement ou l'immeuble familial, sur... « la maison ».

Parfois il arrivera encore que l'usufruit soit cédé aux héritiers moyennant une certaine somme.

Dans une région où la donation-partage est le régime normal de dévolution des biens, à une époque où les

---

(1) Vialleton, note au S. 1937-1-377.

droits successoraux entre époux étaient notablement plus élevés que ceux en ligne directe descendante, le conjoint survivant renonçait à son usufruit légal, quitte à se réserver, si besoin était, une valeur équivalente à la valeur de cet usufruit dans la donation-partage qu'il faisait plus tard à ses enfants, les biens devant rester jusqu'à cette date sous la gestion de la communauté familiale.

Actuellement encore cette renonciation a parfois lieu dans l'espèce suivante. Après la mort de l'un des parents, l'exploitation agricole est restée dans l'indivision entre le conjoint survivant et les enfants. A la veille de l'acte qui contiendra en même temps donation-partage par le survivant et partage entre les enfants de la succession du *de cujus*, le conjoint survivant renonce à l'usufruit lui revenant dans cette succession afin d'éviter aux enfants le droit de donation sur cet usufruit (2).

Ce sont des exemples d'arrangements familiaux intervenant dans un intérêt fiscal, la nature et le nombre des immeubles composant la succession pourront en dicter bien d'autres.

Aussi l'on comprend ces lignes de M. Vialleton (3) : « l'intérêt manifeste des copartageants est de préférer dans ces cas difficiles le partage amiable s'il est possible ».

§ 2. — Partage judiciaire. - Partage en nature.

S'il y a des incapables, des absents, ou désaccord entre les parties, le partage judiciaire s'impose.

---

(2) *La Cour de Cassation*, Ch. des Req., 19 janvier 1938 (*Journ. Not.*, 1938, p. 1.047) a admis la validité de la renonciation à usufruit légal par acte notarié.

(3) VIALLETON, *Rev. trim.*, 1925, p. 261.

Les difficultés d'allotissement entre usufruitiers, nus propriétaires, pleins propriétaires deviennent alors des plus sérieuses.

Que les droits des intéressés portent sur un bien ou sur une masse de biens la question à résoudre se posera de la même façon. En fait les difficultés naissent généralement de dévolutions successorales sur une masse héréditaire, aussi la jurisprudence et les auteurs n'ont eu à s'occuper que d'hypothèses de cette nature et c'est à leur examen que nous nous attacherons essentiellement, sauf à montrer à l'occasion que les mêmes solutions seraient applicables au partage d'un bien isolé.

Dans les dévolutions successorales les difficultés viendront souvent de la présence du conjoint survivant. Si le conjoint, usufruitier de quote part, vient à la succession avec ses propres enfants, l'affection jouera en faveur d'un arrangment. Mais le conjoint peut se trouver de par sa vocation légale (art. 767, al. 5, 6 et 7), en concours avec des enfants naturels, des enfants d'un premier lit, des frères et sœurs, neveux, nièces, ascendants du *de cujus*. Point n'est besoin de préciser que la meilleure harmonie ne règne pas toujours entre ces ayants droit. D'autre part, si les ascendants voient leur réserve réduite à un usufruit par une disposition entre vifs ou testamentaire en faveur du conjoint, les relations de ces personnes s'en ressentiront et les ascendants créeront peut-être des difficultés lors de la détermination de leur usufruit.

Il semblerait que la vocation légale, comme les dispositions en usufruit, dussent permettre d'éviter les heurts entre ces personnes souvent étrangères, quelques fois ennemies.

Telles furent sans doute les intentions du législateur instituant la vocation légale en usufruit, et telles sont encore les intentions des donateurs ou testateurs dis-

posant de l'usufruit de leurs biens ; la réalité est loin de répondre aux conceptions du législateur et des disposants.

L'un des ayants droit intentant l'action en partage, ce partage devrait, semble-t-il se dérouler normalement dans les limites de l'indivision, partage de l'usufruit entre les usufruitiers, de la nue propriété entre les nus propriétaires, et dans chaque masse indivise le partage en nature devrait être préféré à la licitation (4).

En théorie celà parait bien simple, dans la pratique il en va tout différemment.

Les difficultés surgissent déjà si l'on envisage le partage en nature.

De tous les nombreux auteurs qui ont traité de la question du partage entre usufruitiers et nus propriétaires, seul M. Vialleton (5) a étudié en détail le partage en nature. Il est rare que ce mode de partage se réalise, l'une des parties demande presque toujours la licitation et les tribunaux l'accordent volontiers quand il y a sur la succession chevauchement de droits de nature différente.

Divers cas peuvent se présenter.

1° Conflit entre plusieurs usufruitiers et plusieurs nus propriétaires.

C'est le cas lorsque tout l'usufruit est absorbé par des dispositions entre vifs ou testamentaires. Pour arriver à l'allotissement privatif, il sera formé sur chaque masse autant de lots que d'ayants droit et chacun tirera son lot au sort (art. 831 et 834 du Code civil, 978 et 982 du Code de procédure civile).

---

(4) Tel est le sens d'un arrêt de la Cour de Caen du 23 mars 1872 (*D. P.*, 1872-5-342).

(5) VIALLETON, « Du droit au partage des usufruitiers et des nus propriétaires par indivis », *Rev. Trim. de Droit Civil*, 1925, p. 261.

S'il y a un usufruitier ou un nu propriétaire universel, point de difficultés, celui-ci, maître de l'universalité de l'une des masses, le partage de l'autre masse indivise se poursuit suivant les règles de droit (6).

2° Un plein propriétaire est intéressé au partage.

Il arrive rarement, en pratique, que les biens à partager ne soient l'objet que de droits d'usufruit et de nue propriété, presque toujours est présent au partage un héritier plein propriétaire qui, comme tel, a droit à une part tant de l'usufruit que de la nue propriété. Devra-t-il accepter, sans pouvoir rien contre, de n'être qu' « un nu propriétaire investi du surplus de l'usufruit » et devra-t-il, selon l'expression de Labbé (7), « dégager de sa propriété l'usufruit causal qu'elle renferme pour se mettre en corrélation de droit et de niveau avec l'usufruit formel du demandeur en partage » ?

La présence du plein propriétaire ne changera-t-elle rien ? Considèrera-t-on toujours les deux masses usufruit et nue propriété, et, à l'intérieur de chacune, le partage s'effectuera-t-il en dehors et sans tenir compte du partage de l'autre masse ?

Nous ne le croyons pas, le plein propriétaire n'est pas un nu propriétaire investi de l'usufruit, mais un propriétaire : « l'indivisibilité de son titre, écrit M. Vialleton (8), lui permet de s'opposer au démembrement du partage et d'exiger qu'il porte sur la pleine propriété, afin de lui attribuer la part exacte et complète à laquelle il a droit. »

---

(6) Demolombe, *Cours de Code Civil*, t. 10, n° 337 bis. — Planiol, Ripert et Picard, t. 3, *des biens*, n° 761. — Beudant, Lerebours Pigeonnière, Le Balle, t. 1 *bis*, n° 632.

(7) Labbé, note au *S.*, 1880-1-145.

(8) Vialleton, *Rev. Trim.*, de 1925.

C'est d'ailleurs la seule solution possible pratiquement. Il n'est pour s'en convaincre que de considérer les faits.

Supposons pour une même succession un héritier plein propriétaire, deux usufruitiers et deux nus propriétaires. Si l'on accepte le système des deux masses indivises avec tirage au sort dans chacune d'elle, il y aura deux chances sur trois pour que le plein propriétaire n'ait pas en usufruit et nue propriété deux lots correspondants.

Un schéma pourra faciliter quelques explications sur ce point. Appelons : A le plein propriétaire, B et C les usufruitiers, B' et C' les nus propriétaires. Soient les trois lots numérotés 1, 2 et 3. Le tirage au sort de l'usufruit les a répartis dans l'ordre A. B. C. Le tirage au sort de la nue propriété donne B', C', A.

1	2	3
A	B	C
B'	C'	A

A, plein propriétaire se trouve donc avoir l'usufruit du premier lot et la nue propriété du dernier, l'anomalie est déjà suffisante pour qu'en pratique une pareille situation soit évitée, à moins que le propriétaire ne soit d'une originalité qui frise la folie.

Poursuivons l'expérience et supposons que l'usufruitier C meurt, A va se trouver avoir du coup la pleine propriété du troisième lot et l'usufruit du premier, alors que son droit héréditaire est seulement d'un lot en pleine propriété.

Tout au contraire si A meurt le premier, ses héritiers ne recueilleront qu'une nue propriété au lieu et place de la pleine propriété à laquelle ils pouvaient prétendre.

Il n'est pas besoin de pousser plus loin pour comprendre combien les pleins propriétaires ont intérêt à ne pas laisser poursuivre sur leurs têtes un partage

de droits démembrés, demandé successivement par les usufruitiers et par les nus propriétaires indivis avec eux. Ils substitueront alors leur volonté propre à celle des demandeurs pour élargir le partage et l'étendre à la pleine propriété. Le propriétaire reste le maître de cet élargissement qu'il réclamera le plus souvent en fait, mais il peut laisser se poursuivre les partages distincts de l'usufruit et de la nue propriété. Ayant des droits dans les deux masses, il est le maître de l'étendue à donner au partage.

3° Un usufruitier de quote part en conflit avec des pleins propriétaires.

Très souvent dans les partages de successions, un usufruitier de quote part, le conjoint survivant, se trouve en présence d'héritiers pleins propriétaires qui entendent être allotis en pleine propriété.

Le problème pourrait être résolu en cantonnant l'usufruit sur une portion de chacun des lots destinés aux héritiers. Supposons trois héritiers et un usufruitier du quart, la succession se trouverait partagée en trois lots et l'usufruitier exercerait son droit sur le quart de chacun de ces lots. C'est une solution qui peut présenter des inconvénients, tant pour les pleins propriétaires que pour l'usufruitier. S'il s'agit par exemple d'exploitations éloignées les unes des autres et gérées chacune par un des héritiers, comment l'usufruitier pourra-t-il faire fructifier son usufruit du quart ou même en connaître la valeur ?

Aussi une deuxième solution est-elle recommandée si l'importance respective de la succession et de l'usufruit le permet. Elle consiste à former un lot de plus que ne le comporte le nombre d'héritiers et l'usufruitier participe au tirage. De cette façon les héritiers n'éprouvent aucune gêne dans la jouissance de leurs

lots. Au décès de l'usufruitier un partage complémentaire répartira son lot entre les héritiers.

Cette solution recommandée par la majorité des auteurs qui sont allés jusqu'à l'étude de ces points de détail (9) ne nous semble pas exacte.

En effet, il est possible que la quote part revenant à l'usufruitier ne corresponde pas au nombre d'héritiers plus un. Ainsi supposons quatre héritiers et un usufruitier du quart, il faudrait selon la solution exposée plus haut faire cinq lots, et appeler l'usufruitier au tirage. Il ne recevrait donc qu'un cinquième, alors qu'il a droit au quart ?

La solution exacte serait de faire des lots correspondant aux droits de l'usufruitier, deux lots pour un usufruit de moitié, quatre pour un usufruit du quart, l'usufruitier tirerait au sort l'un de ces lots et les héritiers se partageraient ensuite le reste, laissant dans l'indivision la nue propriété du lot attribué à l'usufruitier. Ce dernier lot ne serait partagé que lorsque la pleine propriété en deviendrait disponible. Telle a été la solution adoptée par la Cour de Bordeaux dans un arrêt du 20 avril 1831 (10).

Il est évident que l'on procéderait de même en présence d'un nu propriétaire partiel.

M. Defrénois (11) est opposé à cette solution, objectant : « qu'un tel mode de procéder aurait pour résultat de laisser les héritiers dans l'indivision pour la nue propriété du lot affecté à l'usufruitier, ce qui serait

---

(9) Ch. Beudant, note *D. P.*, 1878-1-145. — Dutruc, *Traité du partage et des successions*, n° 455. — Rép. prat. Dalloz, *Successions*, art. 3, n° 1.081 et suiv. — Pandectes, *Successions*, n° 5638.

(10) Bordeaux, 20 avril 1831, *D. P.*, 1831-2-144.

(11) Defrénois, *Traité pratique et formulaire des liquidations et partages*, n° 2610.

contraire à la règle qui veut que tous les biens soient partagés. » Il préfère voir la nue propriété du lot de l'usufruitier répartie entre les lots des pleins propriétaires, et comme il convient que celà ne sera pas toujours possible, on fixera à titre de soultes les redevances à servir à ceux qui auront plus de biens en une propriété que leur part.

En réalité de toutes ces solutions la meilleure est celle qui s'appliquera le mieux en fait aux biens à partager.

L'objection que fait M. Defrènois au maintien dans l'indivision d'une part de la nue propriété est justifiée, mais dans les partages judiciaires eux-mêmes, les prescriptions de la loi ne sont pas toujours strictement observées. C'est l'opinion de M. Vialleton, en la note déjà citée (12) : « Dans la pratique journalière, écrit-il, les exigences légales ne sont peut-être pas toujours aussi strictement observées que sembleraient le faire croire les considérants de décisions de justice. Un *modus vivendi* s'est créé, qui, sur certains points, tend à rendre moins inacceptable cette procédure écrasante. Il y a d'abord les nécessités de fait... lorsqu'il y a des assignations en usufruit à inclure dans le partage, on ne peut les régler par le tirage au sort général, tout autant du moins que la charge des usufruits créés doit être supportée proportionnellement par chaque héritier et par un seul. A toutes ces difficultés il faut parer par des solutions extra légales. ».

Il ne peut cependant être fait de ces solutions extra légales qu'un usage limité ; elles sont exclues lorsque l'un des héritiers manifeste la volonté expresse de les écarter. La licitation alors s'impose : les tribunaux auront d'ailleurs tendance à l'ordonner parce qu'il est

(12) VIALLETON, note au *S.*, 1927-1-377.

évidemment plus facile de répartir un usufruit et une nue propriété sur une somme d'argent que sur des immeubles.

En ce sens un arrêt de la Cour de Douai du 28 mars 1934 (13) déclare : « qu'il n'est pas nécessaire, pour que la licitation ait lieu, que la division matérielle des biens soit impossible ; qu'il suffit que le partage ne puisse pas s'opérer sans dépréciation ou sans que la jouissance devienne notablement plus onéreuse ou plus difficile. »

Il est bien rare que la présence d'un usufruitier ne rende pas la jouissance plus difficile aux propriétaires.

---

(13) Douai, 28 mars 1934, *G. P.*, 1934-2-37.

SECTION VII

Licitation des biens objet du partage
Etendue à donner à cette licitation
Conflit entre l'équité et les règles du droit

Nous arrivons à cette conclusion : le partage judiciaire entre usufruitiers et propriétaires se résoudra presque toujours par une licitation des biens.

Or, la licitation est considérée comme la sanction du droit au partage. L'article 827 du Code civil qui ordonne : « Si les immeubles ne peuvent pas être commodément partagés ou attribués dans les conditions prévues par le présent Code, il doit être procédé à la vente par licitation devant le tribunal », est un corollaire de l'article 815, il ne peut donc y avoir licitation que de droits indivis.

Les biens étant supposés impartageables en nature, l'action en partage intentée par un nu propriétaire conduira à la licitation de la nue propriété, ce qui ne présente pas de difficultés ; l'action en partage intentée par un usufruitier conduira de même à la licitation de l'usufruit.

La licitation de l'usufruit peut être réalisée de deux façons.

Elle peut se faire pour la valeur de l'usufruit lui-même et la vente a lieu *unico pretio* (1).

Une autre manière de procéder consiste à vendre moyennant une somme payable chaque année jusqu'à l'expiration de l'usufruit. Cette seconde façon d'agir est certainement avantageuse pour les deux parties. L'acquéreur sera tout disposé à payer plus cher du fait que l'aléa ne porte que sur une année.

Le prix ne sera cependant jamais bien élevé, à l'aléa qui subsiste, qui peut entraîner la perte du prix fixé pour une année de jouissance si l'usufruitier vient à décéder dans les premiers jours de cette année, les acquéreurs possibles vont joindre les ennuis d'un nouveau partage au cas où il y a plusieurs usufruitiers vendeurs. Supposons trois usufruitiers se partageant la succession pour des quotes parts égales. Ils vendent leurs droits ; l'un d'eux meurt, l'acquéreur va de nouveau se trouver dans l'indivision avec le plein propriétaire du tiers, tout autant du moins que l'usufruit du titulaire décédé n'était pas réversible, et ce sera un nouveau partage, une nouvelle licitation, et, de même, au décès du second usufruitier. Il y a de quoi mettre en fuite les acquéreurs de meilleure volonté.

Il peut arriver, ce serait, on doit le reconnaître, un cas excessivement rare, que l'un des usufruitiers soit un plein propriétaire, et que l'usufruit soit acquis par un tiers. L'on a dans ce cas fait la remarque suivante (2) : l'usufruit appartenant à un plein propriétaire ne peut être que perpétuel, comme son droit, l'acquéreur aurait donc une quote part d'usufruit perpétuel, et le nu propriétaire serait condamné à n'avoir jamais la jouissance de son droit. C'est là un raisonnement faux.

---

(1) Proud'hon, *Traité des droits d'usufruits*, n° 1249.

(2) Pendectes, *Successions, Suppléments* 1910, n° 221 et suivants.

Supposons que ce soit le plein propriétaire qui ait demandé la licitation de l'usufruit, on en doit déduire que de sa propre volonté il entend créer une nue propriété et un usufruit, et que celui-ci, usufruit non droit de jouissance, ne peut être que viager. Si la licitation est obtenue à la demande d'un usufruitier, sans que le plein propriétaire soit intervenu en tant que plein propriétaire, on peut entendre sa volonté comme créatrice d'une nue propriété et d'un usufruit avec toutes les caractéristiques de ces droits.

Ainsi donc au cas où les droits d'usufruit et de nue propriété s'enchevêtrent sur une même masse successorale contenant des biens impartageables en nature, les principes juridiques mènent à la licitation de l'usufruit d'une part, à la licitation de la nue propriété d'autre part, il y a sur ce point unanimité en doctrine et en jurisprudence (3).

Mais cette solution ne satisfait pas les besoins pratiques, les intérêts des parties en cause. Normalement le prix provenant de la licitation de l'usufruit ajouté à celui provenant de la licitation de la nue propriété, devrait donner une somme équivalente à celle que l'on obtiendrait de la licitation de la pleine propriété. Or, il est loin d'en être ainsi.

---

(3) Demolombe, *Cours de code civil*, t. 10, n° 337 bis. — Laurent, *Principes de droit civil français*, t. 6, n° 368. — Baudry Lacantinerie et Wahl, *Successions*, t. 2, n° 2828 et 2830. — Aubry et Rau, *Cours de droit civil français*, t. 2, n° 226. — Planiol, Ripert et Picard, *des biens*, t. 3, n° 761. — Beudant, Lerebours Pigeonnière et Le Balle, *des successions ab intestat*, t. 5 bis, n° 632. — Ch. Beudant, note *D. P.*, 1878-1-145. — Labbé, note *S.*, 1880-1-145. — Vialleton, *Rev. trim. de droit civil*, 1925, p. 261. — Josserand, note *D. P.*, 1932-2-1. — Savatier, note *D. P.*, 1933-1-113. — *Cass. Civ.*, 8 déc. 1846, *S.* 1847-1-15. — *Cass. Req.*, 27 juillet 1869, *D. P.*, 1871-1-170. — *Cass. Civ.*, 24 juin 1863, *D. P.*, 1863-1-285. — Paris, 7 mars 1843, *D. P.*, 1843-4-423. — Poitiers, 12 déc. 1887, *S.* 1888-2-32. — *Nancy*, 18 avril 1923, *G. P.*, 1923-1-748.

L'achat d'un usufruit ou d'une nue propriété lorsque le titulaire de l'usufruit est jeune, est un contrat aléatoire, et l'on ne trouve guère d'acheteurs à vouloir en courir le risque.

Il y a bien des sociétés qui achètent les nues propriétés, mais elles agissent sur des moyennes qui, comme tous les tarifs d'assurances ou de rentes viagères, sont notablement au-dessous des moyennes véritables. Ces compagnies veulent opérer à coup sûr et réaliser un bénéfice.

Il n'y a guère qu'une personne qui peut avoir intérêt à l'achat d'une masse de droits démembrés, c'est celle qui possède déjà l'autre catégorie de droits. Comme elle se trouve seul acquéreur possible, elle ne se hâtera pas de mettre le prix fort. D'autant plus qu'usufruitiers et nus propriétaires peuvent n'être pas en très bonne intelligence, s'il s'agit, par exemple, des parents du défunt et de son conjoint. Il n'y a donc que deux solutions pour les indivisaires en usufruit ou nue propriété : rester dans l'indivision avec tous les inconvénients que comporte ce mode de tenure ou céder leurs droits à vil prix.

Nous sommes en présence d'un conflit entre les règles du droit et les intérêts de la majorité des parties en présence.

Celles-ci verraient de bon œil la licitation de la pleine propriété. Elle leur rapporterait, en effet, une somme bien supérieure à celle résultant de deux licitations séparées.

Mais l'intérêt général peut ne pas être l'intérêt de l'une des parties, comme nous le remarquions tout de suite. Celle qui a l'intention d'acquérir successivement et à bon compte les deux masses de droits démembrés opposera son veto à la licitation de la pleine propriété demandée par un ayant droit qui n'est pas l'un de ses

coindivisaires. L'on ne peut songer à lui reprocher quoique ce soit, elle ne fait qu'exercer son droit (4).

La jurisprudence placée en face des faits, trop souvent le témoin des résultats désastreux des licitations séparées de l'usufruit et de la nue propriété, s'est toujours efforcée de réaliser la licitation de la pleine propriété, source de plus grands profits pour les intéressés.

L'article 815 lui paraissant commander de restreindre le domaine de la licitation à celui même des droits indivis, longtemps elle n'a voulu prendre en considération, pour ordonner la licitation de la pleine propriété, que des circonstances autres que la seule existence d'usufruit et de nue propriété partiels ; c'étaient :

La présence d'un plein propriétaire, la volonté du disposant, la présence d'un conjoint survivant créancier de ses reprises, le paiement des dettes de la succession, plusieurs indivisions portant sur les mêmes biens. Dans un premier chapitre nous étudierons les efforts poursuivis par la jurisprudence pour réaliser la licitation de la pleine propriété sur ces bases.

Puis la Cour de Cassation a proclamé la faculté pour le juge d'ordonner la licitation de la pleine propriété

---

(4) Cette possibilité a été présentée comme un danger par certains praticiens (V. art. de M. Weber, *Revue du Notariat*, avril 1892). L'on a pu craindre qu'il n'y ait là un moyen commode pour le conjoint survivant d'accaparer l'entière propriété. La licitation de l'usufruit lui permet de s'en rendre acquéreur à vil prix, son usufruit étant l'un des plus importants, et le conjoint se trouvant en règle générale le plus jeune des usufruitiers. Pour obtenir la nue propriété il s'entendra avec le nu propriétaire le plus mince ou le moins riche et lui fera provoquer la licitation. Il sera d'autant mieux placé pour se rendre acquéreur qu'il sera moins âgé. Son âge à une répercussion sérieuse sur la valeur de la nue propriété et les nus propriétaires ne voudront pas toujours se lancer, quand ils le pourront, dans l'achat d'une nue propriété dont ils ne peuvent connaître la valeur exacte, le conjoint étant le plus souvent dispensé de caution et d'emploi.

sur la seule demande d'un usufruitier ou d'un nu propriétaire partiel. C'était audacieusement reconnaître ou conférer aux tribunaux un pouvoir adéquat aux difficultés à résoudre. Nous aurons à voir avec quelque longueur comment cette solution de 1877 à 1933 a pris forme pour aboutir à une formule que l'on peut croire définitive ; il nous faudra aussi rechercher, puisqu'il s'agit d'une solution qui, de l'avis commun, dépasse celle de l'article 815, quelle base légale on peut lui donner. Ces recherches formeront le chapitre 2 de notre thèse.

La licitation une fois ordonnée et réalisée le problème de l'assignation des droits privatifs n'est pas résolu. Nous verrons dans un chapitre 3, s'il faut allouer à chacun des ayants droit une somme représentative de ses droits, ou transférer sur le prix des quasi-usufruits et des quasi-nues propriétés.

De l'étude de la jurisprudence on ne peut pour le moment tirer d'autres enseignements, mais le décret-loi du 17 juin 1938, modifié par la loi du 20 juillet 1940, a ouvert des possibilités de règlements nouveaux des situations comportant un usufruit ou une nue propriété partiels, lorsque ces droits portent sur de petites ou moyennes exploitations agricoles. L'étude des nouvelles dispositions législatives à cet égard fera l'objet de notre chapitre 4.

CHAPITRE PREMIER

Le droit commun fondement unique des décisions de jurisprudence ordonnant la licitation de la pleine propriété

Les tribunaux, convaincus de tous les inconvénients de la licitation successive de la nue propriété et de l'usufruit, demeuraient respectueux de la règle qui veut qu'il n'y ait partage et par conséquent licitation que de choses indivises. Aussi se sont-ils pendant longtemps efforcés de trouver des moyens détournés, mais qui restaient cependant des procédés de droit commun, pour arriver à une licitation de la pleine propriété, souhaitée par le plus grand nombre des intéressés.

Ce sont ces procédés de droit commun employés par la jurisprudence comme fondement de la licitation de la pleine propriété qui vont être étudiés dans le présent chapitre.

Ils sont au nombre de cinq, qui feront chacun l'objet d'une section : la présence d'un plein propriétaire ; l'interprétation de la volonté du disposant ; la présence d'un conjoint survivant créancier de ses reprises ; le paiement des dettes ; et l'hypothèse où plusieurs indivisions portent sur les biens objets du litige.

SECTION I

Présence d'un plein propriétaire

Il est bien rare que dans toute succession l'on ne trouve pas au moins un plein propriétaire, soit comme héritier, soit comme légataire à titre universel.

Ce plein propriétaire se trouve intéressé tant à la licitation de l'usufruit qu'à la licitation de la nue propriété ; trois théories ont cours à son sujet.

Une première soutenue par Demolombe (1), et Aubry et Rau (2) ne voit dans la présence du plein propriétaire rien qui puisse modifier le droit de chaque indivisaire à la licitation de la masse de biens à laquelle il est intéressé. Le droit de propriété se trouve, par le fait de la présence des usufruitiers et des nus propriétaires, décomposé, de plein droit, en droit de jouissance et droit de nue propriété, et il ne peut y avoir que licitation de l'usufruit et licitation de la nue propriété. L'inconvénient d'un pareil système vient d'être démontré dans les pages qui précèdent.

A l'opposé Labbé (3) propose qu'en présence d'un

(1) Demolombe, t. 10, n° 337 bis..
(2) Aubry et Rau, t. 2, n° 226 et note.
(3) Labbé, notes *S.* 1880-1-145 et *S.* 1890-1-497.

plein propriétaire, les usufruitiers ou les nus propriétaires soient à même de demander la licitation de la pleine propriété. Le droit de pleine propriété formerait en somme le pont entre les deux masses et permettrait de les liciter toutes deux ensemble, à la demande de l'un quelconque des ayants droit. Capitant dans une note au Dalloz (4) semblait pencher aussi vers cette solution.

Labbé la présente comme étant celle de la Chambre des requêtes dans l'affaire tranchée par la Chambre civile, le 10 décembre 1889 (5) : une nue propriétaire du quart demandait la licitation de la pleine propriété à l'encontre d'une légataire universelle, possédant les trois quarts en pleine propriété et l'usufruit du quart revenant en nue propriété à la demanderesse.

Les premiers juges avaient ordonné la licitation de la pleine propriété. La Cour d'Orléans, par arrêt du 9 mai 1887, ordonne la licitation en nue propriété, et c'est à cette solution que s'est rangée la Chambre civile de la Cour de Cassation, le 10 décembre 1889.

La Chambre des Requêtes n'ayant pas rejeté le pourvoi, Labbé en déduit qu'elle était favorable à une licitation de la pleine propriété.

On peut citer dans le même sens un jugement du tribunal civil de Limoges du 5 décembre 1909 (6), qui ordonne la licitation de la pleine propriété, sur le motif pris de ce que le droit de jouissance du plein propriétaire est perpétuel. C'est une argumentation réfutée au chapitre préliminaire, section VII.

Une troisième théorie plus équitable, parce qu'elle tient compte de l'étendue des droits de chacun, rallie

---

(4) Capitant, note *D. P.*, 1908-2-345.
(5) *Cass. Civ.*, 10 déc. 1889, *S.* 1890-1-97.
(6) *Tribunal civ. Limoges*, 5 déc. 1909, *La Loi 1909*, p. 76.

la majorité des auteurs et la presque totalité des décisions de jurisprudence : le plein propriétaire, étant intéressé aux deux licitations, est le maître de la situation ; il peut provoquer ou laisser réaliser les licitations séparées de la jouissance et de la nue propriété, ou provoquer la licitation de la pleine propriété. Les usufruitiers et les nus propriétaires ne peuvent provoquer de licitation que dans la limite de leurs droits. La présence d'un plein propriétaire ne change pas leur puissance, et ils ne sont pas, pour autant, autorisés à demander la licitation de la pleine propriété. La licitation ne peut donc être étendue au-delà de la limite des droits du demandeur. Labbé (7), M. Bartin (8) et M. Vialleton (9) sont partisans de cette théorie : Baudry Lacantinerie et Wahl (10) l'acceptent, mais notent que : « cette opinion a le tort d'autoriser le propriétaire d'une portion à agir comme si cette indivision portait sur cette portion même. Elle donne, en outre, des droits inégaux aux parties ». Dans le répertoire Fuzier Herman (11) les mêmes remarques sont faites. Nous avouons ne pas les comprendre, cette solution ne donne nullement des droits inégaux aux parties, elle leur permet seulement la réalisation de leurs droits inégaux.

La solution préconisée par Labbé, MM. Bartin et Vialleton, fut celle de la Chambre civile de la Cour de Cassation en l'affaire tranchée le 24 juin 1863 (12). La dame Balihaud Utarre était légataire de l'usufruit du quart des biens de son mari. Le testateur avait laissé pour héritiers deux fils et les enfants d'une fille morte avant lui.

---

(7) Labbé, notes *S.* 1880-1-145 et *S.* 1890-1-497.
(8) Aubry et Rau, 5e éd., revue par Bartin, t. 10, n° 621 bis.
(9) Vialleton, *Revue trimestrielle* 1925, p. 261.
(10) Baudry Lacanterie et Wahl, *Successions*, t. 2, n° 2826.
(11) *Répertoire* Fuzier Herman, t. 29, p. 722.
(12) *Cass. civ.* 24 juin 1863, *S.* 1863-1-339.

Les enfants en indivision pour la pleine propriété avaient demandé le partage, et le tribunal d'Orthez, sur rapport d'experts, avait conclu à la licitation, le 23 janvier 1861. La veuve s'était opposé à cette licitation et le jugement ayant été confirmé, en appel par la Cour de Pau, le 12 novembre suivant, pourvoi fut formé en Cassation par la dame Balihaud Utarre contre cette décision. Le pourvoi fut rejeté par la Chambre civile le 24 juin 1863, voici les derniers attendus de cet arrêt :

« Attendu, en outre, qu'il résulte de ce même arrêt que la demanderesse est légataire pour un quart en usufruit de tous les immeubles indivis faisant partie de la succession Philippe Balihaud, son mari, et que la propriété de ces immeubles appartient aux héritiers dudit Balihaud pour le tout, quant à la nue propriété, et pour les trois quarts quant à l'usufruit.

« D'où il suit qu'à ce point de vue du moins, et à considérer spécialement l'usufruit desdits immeubles, il résulte une véritable indivision entre la demanderesse, légataire du quart de cet usufruit, et les héritiers nus propriétaires investis des trois quarts de ce même usufruit. »

Cet arrêt de 1863 réduit à ses éléments, est donc fort simple : des pleins propriétaires indivis obtiennent la licitation de la pleine propriété malgré un usufruitier du quart. Il parait difficile qu'il en puisse aller autrement.

Il était nécessaire de rapporter quelques-uns des attendus de cet arrêt, car la façon dont il est parfois cité (13) pourrait porter à croire qu'il a autorisé la licitation de la pleine propriété dans une succession où

(13) V. *Nouveau Code civil* annoté Dalloz, art. 816, n° 63. Rapport de M. le conseiller Pilon, *Cass Req.* 20 juillet 1932, *S.* 1934-1-43.

n'étaient intéressés que des usufruitiers et des nus propriétaires. En réalité la présence des pleins propriétaires indivis éclaire la solution (14).

L'arrêt de la Chambre civile de la Cour de Cassation du 10 décembre 1889 (15) offre, à l'inverse, un exemple du deuxième aspect de la maîtrise des pleins propriétaires sur l'étendue à donner au partage : la possibilité pour les pleins propriétaires de restreindre la licitation aux seuls droits indivis, usufruit ou nue propriété.

La Marquise de Douvet, mère du Comte de Douvet, son héritière réservataire pour un quart en nue propriété, et la Comtesse de Douvet, légataire de l'universalité des biens de son mari, de ce fait plein propriétaire des trois quarts et usufruitière du quart revenant en nue propriété à la Marquise de Douvet, mère du *de cujus*, se trouvaient en conflit. D'accord pour demander la licitation des biens du Comte de Douvet, les parties étaient en désaccord sur l'étendue à donner à cette licitation. La Marquise de Douvet, nue propriétaire du quart, demandait la licitation de la pleine propriété ; la Comtesse de Douvet entendait limiter l'étendue de cette licitation à la nue propriété.

Les premiers juges avaient ordonné la licitation de la pleine propriété. La Cour d'Orléans le 9 mai 1887 a ramené l'étendue de la licitation à la seule nue propriété, invoquant que l'indivision n'existait qu'en nue propriété.

La Marquise de Douvet se pourvoit en Cassation contre cette décision. Le 10 décembre 1889 la Chambre civile rejette le pourvoi : « Attendu qu'il n'y a indi-

---

(14) V. comme exemple de licitation de la pleine propriété voulue par les pleins propriétaires à l'encontre d'usufruitiers : Nîmes, 7 mai 1928, *G.P.* 1928-2-352.

(15) *Cass. civ.* 10 déc. 1889, *S.* 1890-1-97.

vision qu'autant que les intéressés ont sur la chose des droits de même nature ; qu'ainsi entre le nu propriétaire et l'usufruitier il n'y a pas d'indivision qui puisse rendre nécessaire entre eux la licitation des immeubles dont l'un a la nue propriété, l'autre l'usufruit ; qu'il suit de là, en principe, que si l'usufruit d'un immeuble impartageable appartient à un seul et la nue propriété à plusieurs, la licitation ne peut porter que sur la nue propriété » (16).

Ainsi donc, en certains cas, la présence d'un plein propriétaire peut amener la licitation de la pleine propriété, favorable à l'intérêt général des parties en cause. Ce moyen d'obtention de la licitation de la pleine propriété reste limité : il peut ne pas y avoir de plein propriétaire, ensuite le plein propriétaire, quand il existe, peut s'opposer à la licitation de la pleine propriété.

Les tribunaux devaient trouver d'autres procédés prêtant un fondement juridique à une licitation de la pleine propriété qui leur paraissait équitable.

---

(16) Dans le même sens, *Trib. civ. du Ruffec*, 26 juin 1912 ; *Revue du Notariat* 1912, n° 14.980. *Paris*, 28 nov. 1921. *Journ. not.* 1923, p. 57.

SECTION II

Intention du disposant

Toute personne créant un usufruit par donation ou testament peut spécifier que cet usufruit portera, non sur les biens en nature tels qu'ils existeront à son décès, mais plutôt sur les biens tels qu'ils existeront après la liquidation de la succession.

Dans ces conditions, si pour parvenir à la liquidation des biens, c'est-à-dire au sens strict à la détermination des droits de chaque partie, une licitation de la pleine propriété est équitable, bien que les droits des parties en cause ne puissent autoriser que la licitation de l'usufruit et la licitation de la nue propriété, les tribunaux, pourront ordonner la licitation de la pleine propriété, sur le motif que cette licitation trouve sa raison d'être dans la volonté du disposant.

C'est une interprétation susceptible de rendre de très grands services aux tribunaux désireux d'ordonner la licitation de la pleine propriété, mais est-ce là la volonté ordinaire des donateurs et testateurs ? L'affirmer parait bien téméraire.

La disposition en usufruit a pour but de permettre à celui qui en est bénéficiaire de garder durant sa vie, la situation matérielle qu'il avait avant la mort du dis-

posant, de rester à la tête du même commerce, de la même exploitation, d'habiter la même maison, de conserver tout ce dont il jouissait autrefois et peut-être même de « rester fidèle au culte d'un souvenir » (1).

L'on pourrait même dire que si le donateur ou le testateur a disposé en usufruit c'est afin d'éviter la dispersion aux enchères de ses biens.

Seulement si les biens doivent être dispersés aux enchères pour un autre motif, en quel sens interpréter la volonté du disposant ? Aurait-il préféré une licitation de la jouissance, puis une licitation de la nue propriété, ou une seule licitation de la pleine propriété ?

Il est bien difficile de prévoir quelle aurait pu être la volonté du disposant devant une éventualité qu'il n'a pas effectivement prévue.

Si l'usufruitier partiaire ne peut se porter acquéreur de tout l'usufruit, il parait logique d'interpréter la volonté du disposant comme favorable à la licitation de la pleine propriété. En effet, la licitation de la pleine propriété permettra à l'usufruitier de retirer de la disposition le maximum d'avantages, ces avantages restant toutefois bien inférieurs aux bénéfices que pouvait laisser entrevoir la jouissance des biens en nature.

Supposons, par exemple, une veuve usufruitière de moitié d'une exploitation agricole aisément partageable en deux lots, d'une valeur chacun de 50.000 francs. Si on licite le tout et que l'on serve les intérêts du capital à l'usufruitière, à 5 % celà lui fera une rente de 2.500 francs par an, ce qui évidemment ne lui permettra pas de vivre. L'on peut répondre que ces 2.500 francs lui viendront en dehors de tout travail et qu'elle peut accroître ses revenus en travaillant. Sans doute, encore faut-il qu'elle trouve emploi, et de toute

(1) Zeglicki, *Rev. crit.* 1890, p. 437 et s.

façon sa situation matérielle n'aura rien de comparable à la situation que lui aurait procuré la direction de l'exploitation.

Si tout au contraire l'usufruitier partiaire, tout particulièrement le conjoint survivant, peut se porter acquéreur de tout l'usufruit, il parait alors logique d'interpréter la volonté du disposant comme favorable à une licitation de la jouissance, et ce pour les raisons même qui l'ont fait disposer en usufruit.

L'opinion qu'avait émise, en 1892, Me Weber, notaire à Fontainebleau, parait donc extrêmement osée, il aurait voulu : « qu'il y eut toujours licitation de la pleine propriété parce que telle a été normalement la volonté du disposant » (2). En raison de quoi, Me Weber conseillait à ses confrères d'insérer la clause suivante dans tous les contrats où une disposition en usufruit à cause de mort intervenait : « les droits des parties s'exerceront sur les résultats du partage, après licitation de la pleine propriété des immeubles impartageables ». De cette façon aucun doute ne peut subsister, mais il semble bien que, dans la plupart des cas, une telle clause va au-delà de la volonté du disposant. Et les clients de Me Weber, instruits de la portée de la clause, ont du bien souvent lui demander de la rayer de ses contrats de mariage, donations à cause de mort et testaments.

Le recours à l'interprétation du disposant était une solution commode pour les juridictions désireuses d'assurer un fondement juridique à une licitation de la pleine propriété qui leur paraissait équitable. Elles l'employèrent de bonne heure (3) d'autant plus que « l'appréciation de la volonté du disposant, question

(2) Weber, *Revue du Notariat*, avril 1892.
(3) *Orléans*, 3 déc. 1824 et *Req.*, 10 mai 1826 *S.* et *D.* chron.

de fait, échappe en principe au contrôle de la Cour de Cassation ». Selon M. Vialleton (4) « le caractère pratique de ce moyen a certainement conduit la jurisprudence à en user dans des hypothèses où sa fragilité, son caractère artificiel et d'expédients apparaissent à première vue ».

Un arrêt toujours cité (5) comme exemple de la licitation de la pleine propriété fondée sur la volonté du disposant est celui de la Cour de Cassation, Chambre des Requêtes, du 9 avril 1877 (6). C'est aussi malheureusement celui où le caractère artificiel et d'expédient du procédé est le plus flagrant. Par suite, ériger l'arrêt de Requêtes du 9 avril 1877 en arrêt de principe, peut conduire à de notables erreurs.

Suivant acte passé devant Me Jourdran, notaire au May, le 21 mai 1862, la dame Jumereau a fait donation à son mari, dans les termes suivants : « il est fait par les présentes donation au sieur Jumereau, mon mari, qui accepte, de l'usufruit de tous les biens meubles et immeubles que je laisserai au jour de mon décès et qui composeront ma succession, en quoi que ce tout puisse consister, sans aucune réserve. »

La dame Jumereau décède le 31 août 1870, la veuve Baillif, cessionnaire des droits des héritiers demande la licitation de la pleine propriété d'une maison sise à Cholet. Cette maison qui n'est pas commodément partageable dépend de la communauté des époux Jumereau. Jumereau prétend qu'en raison de son droit d'usufruit, la nue propriété de cet immeuble seule dé-

---

(4) Vialleton, *Rev. trim.* 1925.

(5) Labbé, note *S.* 1880-1-145. — Josserand, note *D.P.* 1932-2-1. — Savatier, note *D.P.* 1933-1-113. — Vialleton, *Rev. trim.* 1925, p. 261 et s. — Planiol, Ripert et Picard, t. 3, n° 761. — Beudant, Lerebours Pigeonnière, Le Balle, t. 5 bis, n° 633.

(6) *Cass. Req.* 9 avril 1877, *D.P.* 1877-1-389.

pend de la succession, et qu'en conséquence, la licitation demandée ne peut porter que sur cette nue propriété.

Le tribunal civil d'Angers, le 10 août 1876, fait droit à la prétention de Jumereau.

Appel de la Veuve Baillif et arrêt infirmatif de la Cour d'Angers du 23 février 1876, qui ordonne que la licitation portera sur la pleine propriété de l'immeuble. Les motifs de cet arrêt sont révélateurs des raisons vraies de cette licitation de la pleine propriété.

« Considérant... que la licitation n'a lieu que là où existe des droits d'indivision et de communauté. Que ce principe ne doit fléchir que dans des circonstances particulières et devant une volonté exprimée ou résultant formellement des conventions des parties...

« Considérant que la dame Jumereau, commune en biens avec son mari... a, par acte authentique, du 21 mai 1862, donné au sieur Jumereau, l'usufruit de tous les biens meubles et immeubles qu'elle laisserait à son décès et qui composeraient sa succession, en quoi que ce tout puisse consister, mais sans faire aucune mention de la maison de Cholet, bien de communauté acquis trois ans auparavant, le 1er août 1859 ; que les dernières expressions de cette donation indiquent, par leur généralité, que la donatrice voulait laisser à son mari l'usufruit de ses biens propres, si elle en avait, de ses droits et reprises, de sa part de communauté, et de tous les biens enfin qu'elle laisserait à son décès.

« Considérant que le seul immeuble qui existait à l'ouverture de la succession était l'acquêt ci-dessus relaté, d'une valeur de 25 à 30.000 francs, et que les effets mobiliers et créances étaient approximativement d'une valeur égale ; que la dame Jumereau n'eut pas manqué de désigner cet immeuble, s'il eut été de son intention que l'usufruit portât spécialement sur lui :

que l'intention contraire ressort, jusqu'à l'évidence, de ce qu'elle a fait après la donation, et que son mari s'est strictement conformé à cette intention ; qu'en effet l'un et l'autre, par acte du 13 janvier 1870, ont donné à bail à la demoiselle Lemanceau, la maison de Cholet pour douze années, expirant le 25 août 1882, avec la faculté pour ladite demoiselle de l'acheter dans un délai de cinq ans, moyennant 28.000 francs. Considérant que rien ne dénote mieux que cet acte le peu d'importance que Jumereau lui-même attachait à ce que son usufruit restât, par la suite, assis sur cet immeuble ; que les deux époux sont venus se fixer à Angers, paraissant ainsi renoncer à tout projet d'habiter cette maison, qui pouvait être aliéné dès 1870, en tous cas avant le 23 avril 1875, aliénation qui aurait eu pour conséquence nécessaire de réduire l'usufruit à la jouissance des intérêts du prix de vente ; qu'on ne s'explique pas pourquoi ce qui, en 1870, agréait à Jumereau lui répugne aujourd'hui.

« Considérant que la vente de la pleine propriété de la maison se fera incontestablement à un prix plus avantageux que si la nue propriété seule était mise en vente... »

Jumereau s'étant pourvu en Cassation, la Chambre des Requêtes rejette le pourvoi par arrêt du 9 avril 1877 :

« Attendu que cette interprétation (celle donnée par la Cour d'Angers de la volonté du disposant) est souveraine et ne saurait, quelle qu'elle puisse être, donner ouverture à Cassation ».

La volonté du disposant ressort clairement des termes de la donation : le *de cujus* laissait son conjoint usufruitier de toute sa succession et prenait soin de spécifier « en quoi que ce tout puisse consister ».

En présence du conjoint, une seule interprétation parait possible : le défunt a voulu que la mort ne change

rien au genre de vie du survivant, que celui-ci continue après le décès à jouir en nature du même patrimoine. Telle est l'intention évidente de ceux qui lèguent à leur conjoint l'usufruit de tous leurs biens.

La Cour d'Angers a interprété tout autrement la volonté du défunt, et, pour ce faire, s'est fondée sur ce qu'il n'avait pas nommément désigné dans la donation un immeuble comptant pour moitié dans la succession. Nous ne voyons nullement que ceci soit contraire à la première interprétation, ni non plus le fait d'avoir loué l'immeuble avec promesse de vente. Cette promesse de vente a été faite par les deux époux, la vente n'ayant pas été réalisée, le survivant reprend sa liberté aliénée sans que les héritiers, ou le cessionnaire des héritiers, aient rien à y voir.

En réalité toute cette argumentation très osée trouve sa raison d'être dans le « considérant » qui suit : « Considérant que la vente de la pleine propriété de la maison se fera incontestablement à un prix plus avantageux que si la nue propriété seule était mise en vente, condition qui est toujours essentiellement défavorable et qui doit être repoussée dans l'intérêt commun des parties ».

La Cour d'Angers désirait la licitation de la pleine propriété qui lui paraissait équitable. Elle a pensé qu'une interprétation de la volonté du disposant lui permettait d'ordonner cette licitation. Elle a, de plus, voulu appuyer sa décision sur l'intérêt commun des parties, l'expression est mal choisie. L'intérêt général pouvait demander cette licitation, l'intérêt commun certainement pas, car l'intérêt du conjoint était de s'opposer à la licitation de l'usufruit.

Cet arrêt devait troubler la pratique. On le donne en effet comme couvert de la haute autorité de la Cour de Cassation, bien qu'en réalité, celle-ci ne pût que s'incliner devant une appréciation du fait qui ne dénaturait

pas l'esprit de la donation (7). Désormais en présence de difficultés provenant de donation ou legs de l'usufruit devait-on s'attendre à une licitation de la pleine propriété ?

Le 17 mai 1926, dans une espèce toute semblable à celle de 1876, la Cour d'Angers confirmait sa jurisprudence (8).

Le défunt avait légué à sa femme « l'usufruit de tous les biens meubles et immeubles qui composeront sa succession », il avait même ajouté : « elle jouira de cet usufruit pendant sa vie à compter de mon décès, avec dispense de caution, à charge de faire inventaire ».

Les communauté et succession comprenaient pour tout immeuble la propriété du Marsoleau.

La clause du testament par laquelle le défunt léguait à sa femme l'usufruit de tous ses biens meubles et immeubles paraissait donc claire.

Il n'empêche que la Cour, tout comme dans l'espèce de 1876, a ordonné la licitation de la pleine propriété :

« Attendu que les termes mêmes du testament dont s'agit, où il n'est fait nulle mention de l'immeuble du Marsoleau, indiquent bien par leur généralité, que le *de cujus* a voulu simplement assurer à sa femme la jouissance de tous les biens susceptibles de composer sa succession, l'usufruit ainsi légué devant tout naturellement s'exercer sur l'actif de succession, quel qu'il soit, resté libre après l'acquittement des legs particulier et du passif ».

Qu'on ne croit pas que cette licitation de la pleine propriété fût rendue nécessaire pour le paiement des

---

(7) Cf. MARTY, *De la distinction du fait et du droit*, thèse, Toulouse, 1928.

(8) Angers, 17 mai 1926, *G.P.* 1926-2-466.

legs, la Cour prenant soin de déclarer qu'il y avait en dépôt chez le notaire somme suffisante pour acquitter les legs.

La Cour revient d'ailleurs sur le motif exact de la licitation :

Attendu, au surplus, que les communauté et succession, dont s'agit, comprenaient pour tout immeuble la propriété du Marsoleau. Que le de cujus n'eut certainement pas manqué de spécifier ledit immeuble dans son testament s'il eut été dans son intention que son usufruit portât spécialement sur lui ».

L'opinion de la Cour d'Angers parait donc bien arrêtée, elle n'a pas pour autant fait jurisprudence.

La majorité des décisions de Cours d'appel et Tribunaux interprètent la volonté du disposant comme contraire à la licitation de la pleine propriété, en ce sens : Tribunal civil du Ruffec, 26 juin 1912 (9) ; Cour de Poitiers, 5 février 1912 (10) ; Amiens, 11 août 1885 (11) ; Tribunal civil de Largentière, 23 juillet 1935 (12).

Ces décisions étant de pures décisions de fait, il n'est pas inutile de citer quelques-uns des attendus qui les ont motivées.

Le Tribunal civil du Ruffec juge que les mots : « Elle jouira des objets donnés d'une manière convenable, cultivera ou fera cultiver, ou affermera à son gré, sans que mes héritiers puissent l'y obliger d'une manière ou d'une autre », sont suffisants pour éclairer la volonté du disposant, et que ce serait manifestement aller à l'encontre de cette volonté que de substituer à l'usufruit

(9) *Rev. du Notariat* 1912, n° 14.980.
(10) *Ibid.*, n° 14.986.
(11) *Répertoire du Notariat* 1886, p. 44.
(12) *D.H.* 1935, p. 536.

en nature un usufruit portant sur les sommes à provenir de la vente des immeubles.

Le Tribunal de Largentière ordonne la vente sur licitation de la seule et unique nue propriété de l'immeuble « attendu qu'il résulte nettement du testament de Blachère que ce dernier a, à trois reprises successives, en termes particulièrement énergiques et volontaires, exprimé son intention formelle et absolue, de son usufruit, dont il disposait en faveur de son épouse, être affecté d'abord sur la maison de Joyeuse, subsidiairement seulement et pour le surplus sur le restant de ses biens ; que pour accentuer de plus fort encore son impérieuse volonté, il a pris la précaution significative d'attribuer à sa disposition d'usufruit, le caractère expressif de legs à titre particulier ».

La Cour de Poitiers n'en demande pas tant et nous croyons qu'elle est dans le vrai, lorsqu'elle déclare que l'intention de la testatrice « ressort du soin qu'elle a pris pour le mettre (le bénéficiaire) à l'abri de tout trouble, de le dispenser expressément de dresser état des biens donnés ».

Ces décisions à notre avis, expriment la véritable intention du disposant, cependant les juridictions peuvent toujours, à l'exemple de la Cour d'Angers, penser autrement.

La désignation article par article des meubles et immeubles sur lesquels le disposant entend faire porter l'usufruit éviterait toute discussion sur l'interprétation de sa volonté. Si la disposition est d'un usufruit universel ou quasi universel, des modifications du patrimoine intervenant entre la disposition et la mort peuvent rendre caduques ces désignations articles par articles. Ainsi dans toute disposition d'usufruit universel ou quasi universel, le disposant qui veut se réserver la possibilité de modifier ultérieurement son patrimoine sans pour

autant diminuer l'étendue ni modifier le sens de la disposition en usufruit, devra-t-il, et il se montrera extrêmement prudent en le faisant, spécifier qu'il entend que le bénéficiaire jouisse de l'usufruit des biens donnés en nature et non de l'usufruit des sommes à provenir de la licitation de ces biens.

La Cour de Cassation ayant aujourd'hui abordé de front et à deux reprises le problème de la licitation des biens en toute propriété, le biais de l'interprétation souvent douteuse de la volonté du disposant sera désormais, semble-t-il, rarement employé par les juridictions inférieures.

Ce moyen se trouvait d'ailleurs limité par sa nature même, aux cas où les droits partiels d'usufruit ou de nue propriété avaient été créés par une disposition à cause de mort, or les successions ab intestat sont nombreuses.

SECTION III

Conjoint créancier de ses reprises et éventuellement de moitié des récompenses dûes par la succession du défunt à la communauté

La Cour de Lyon, toujours pour donner un semblant de fondement juridique à une licitation de la pleine propriété qui lui paraissait équitable, a recouru dans ces dernières années à un troisième procédé. Il aurait sans doute eu la faveur de biens d'autres juridictions, si la Cour de Cassation n'avait depuis statué de façon plus générale.

Le 5 mars 1931 (1), la Cour de Lyon, comme dans toutes les décisions de cette espèce, commence par déclarer qu'il n'y a aucune indivision entre l'usufruitière et l'héritier nu propriétaire. Puis elle remarque que la veuve est créancière de la succession de son mari pour une somme déterminée, liquide, qu'elle a droit d'autre part à la moitié des récompenses dues par la succession à la communauté, et sur ces deux motifs déclare : « Que c'est à bon droit que le tribunal a ordonné la licitation des immeubles tant de communauté que de succession ».

(1) Lyon, 5 mars 1931, *D.P.* 1932-2-1 et article M. Vialleton, *Rev. crit.* 1933.

La Cour n'a fait qu'adopter l'argumentation de la veuve qui se prévalait de son titre de créancière, et c'était une façon très adroite de présenter la demande de mise en licitation de la pleine propriété.

Il est assez curieux que les tribunaux n'aient découvert ce moyen qu'en 1931. On voit assez quelles ressources peuvent être tirées de cette solution dans les règlements d'usufruits successoraux entre époux, surtout au profit de la femme survivante, si souvent créancière de son mari de par la liquidation du régime successoral.

En effet le paiement par prélèvement de l'article 1470 du Code civil est une faveur et l'époux créancier est libre d'y renoncer, pour exiger, selon le droit commun, son paiement en argent (2) et par suite la vente des biens de communauté jusqu'à due concurrence (3).

Ce procédé ne présente que peu d'importance pour la licitation des biens de communauté puisque le survivant peut en demander le partage et la licitation à son gré du fait qu'il est plein propriétaire de la moitié de la communauté.

Tout au contraire lorsque l'époux survivant devra exercer ses reprises sur les biens propres du de cujus, ce procédé devient très intéressant. Aux termes de l'article 1472 du Code civil : « la femme et ses héritiers, au cas d'insuffisance de la communauté, exercent leurs reprises sur les biens personnels du mari ». C'est une faveur qui n'est accordée qu'à la femme et à ses héritiers, et ces personnes ne peuvent se payer de leurs reprises en prélevant en nature des biens dans la succession du mari, elles doivent demander la licitation des biens de cette succession.

---

(2) Art. 1243 *C. Civ.*
(3) *Cass. civ.*, 6 juillet 1870-1-348.

D'autre part, selon l'article 1478 du Code civil, après le partage consommé de la communauté, si l'un des époux est créancier personnel de l'autre, il exerce sa créance sur la part qui est échue à celui-ci dans la communauté ou sur ses biens personnels. Comme exemple de dettes personnelles d'un époux envers l'autre, l'on peut citer : le remboursement du prix d'un propre employé à acquitter une dette personnelle à l'autre époux, le deuil de la veuve survivante (4), le remboursement pour moitié d'une dot promise solidairement par les époux à un enfant commun et payée par un seul sur ses propres.

Lorsqu'il remplira l'une de ces conditions l'époux survivant, usufruitier d'une quote-part des biens du conjoint décédé, va donc pouvoir obtenir la licitation de la pleine propriété des biens de la succession.

L'on doit toutefois remarquer que la licitation sera limitée aux biens nécessaires au paiement de la créance du conjoint, ce qui diminue quelque peu l'intérêt du procédé.

En bien des partages les tribunaux ne pourront y avoir recours du fait que la communauté ou les effets mobiliers propres du défunt suffiront au paiement des créances que le conjoint tient de la liquidation du régime matrimonial.

Toutes les successions ne sont pas grevées.

Enfin ce procédé ne vaut que pour le conjoint usufruitier et l'usufruit ne se trouve pas limité à cette seule personne.

---

(4) *Code civil,* art. 1481.

SECTION IV

Acquittement de dettes

Pour ordonner la licitation de la pleine propriété, considérée comme équitable, les tribunaux ont encore eu recours à la nécessité de l'acquittement des dettes pesant sur la masse successorale. C'est un procédé que nous qualifions de droit commun bien que les décisions fondées sur ce motif aient été déclarées injustifiables (1).

L'article 612 du Code civil règle, entre usufruitier universel ou à titre universel et nu propriétaire, la contribution aux dettes de la façon suivante :

« On estime la valeur du fonds sujet à usufruit ; on fixe ensuite la contribution aux dettes en raison de cette valeur.

« Si l'usufruitier veut avancer la somme pour laquelle le fonds doit contribuer, le capital lui en est restitué à la fin de l'usufruit, sans aucun intérêt.

Si l'usufruitier ne veut pas faire cette avance, le propriétaire a le choix, ou de payer cette somme, et, dans ce cas l'usufruitier lui tient compte des intérêts pendant la durée de l'usufruit, ou de faire vendre jusqu'à due concurrence une portion des biens soumis à l'usufruit ».

(1) Baudry Lacantinerie et Wahl, *des successions*, t. 2, n° 2157.

Le dernier alinéa de l'article 612 permet donc au nu propriétaire, mais au nu propriétaire seulement, de faire vendre en pleine propriété. Deux conditions sont toutefois nécessaires : que les dettes soient exigibles, ce qui va de soi, et que l'usufruitier ne veuille pas faire l'avance du capital des dettes.

Ainsi l'avaient compris un certain nombre d'auteurs (2) et la quasi unanimité des décisions de jurisprudence (3).

D'autres auteurs, tout particulièrement à l'époque récente, ont élevé des critiques à l'égard de ces décisions. Baudry Lacantinerie et Wahl (4) déclarent : « certains arrêts font une exception injustifiable pour le cas ou la vente des biens indivis entre le nu propriétaire et l'usufruitier universel est nécessaire en vue de l'acquittement des dettes... Si la vente est nécessaire c'est aux créanciers qu'il appartient de la provoquer : un usufruitier et un nu propriétaire ne peuvent se contraindre réciproquement à aliéner leurs droits sur les biens qui font l'objet de l'usufruit » (5).

Un jugement du Tribunal civil d'Arras du 29 janvier 1930 (6) refuse la vente en pleine propriété demandée par les nus propriétaires en vue du paiement des dettes :

« Attendu que la circonstance, que le produit de la licitation de la nue propriété serait insuffisant pour

---

(2) Baudry Lacantinerie et Chauveau, *des biens*, n° 450. — Defrenois, *Traité pratique et formulaire des liquidations et partages*, n° 850. — Javon, *Journal des notaires et des avocats*, 1936, p. 498.

(3) Metz, 14 déc. 1864, *S.* 1865-2-16. — Attendu Dijon, 24 déc. 1883, *S.* 1884-2-28. — Amiens, 11 août 1885, *Répertoire du Notariat*, 1886, p. 64. — Douai, 1er juillet 1873, *Journ. Not.*, 1874, p. 378. — Orléans, 8 déc. 1881, *S.* 1883-2-113.

(4) Baudry Lacantinerie et Wahl, *des successions*, t. 2, n° 2157.

(5) V. dans le même sens : Pandectes, *succ.*, n° 5636 et s. — Savatier, *Rev. trim.*, 1930, p. 426. — Vialleton, *Rev. crit.* 1931, p. 463.

(6) *Trib civ. Arras*, 29 janvier 1930, *G.P.* 1930-1-652.

assurer le paiement intégral des dettes de communauté, ne saurait justifier la demande par les nus propriétaires de la licitation de la pleine propriété ; que les articles 1468 à 1481 du Code civil, qui indiquent comment doit être fait le partage de l'actif de la communauté ne disent rien en ce qui concerne la liquidation du passif ; que la loi ne prescrit pas qu'il soit procédé au paiement du passif avant tout partage de l'actif ; qu'il n'en peut être autrement que si toutes les parties intéressées consentent à ce qu'il soit ainsi fait ».

A notre avis la solution n'était à rechercher, ni dans l'article 826 qui ne permet la vente des meubles de la succession que si la majorité des héritiers le juge nécessaire, ni dans les articles 1468 et 1481 qui ne l'envisagent pas. Elle découlait, sans qu'il y ait lieu de rechercher s'il s'agit d'un partage de communauté ou de succession, de l'article 612, dernier alinéa : « Le propriétaire a le choix ou... ou de faire vendre jusqu'à due concurrence une portion des biens soumis à l'usufruit » (7).

Quant à l'objection consistant à soutenir que, si la vente est nécessaire, c'est aux créanciers qu'il appartient de la provoquer, nous n'en voyons pas le bien fondé. Le nu propriétaire peut vouloir se débarrasser au plus tôt d'une dette exigible. Si l'usufruitier refuse d'avancer la somme, selon qu'il est dit au troisième alinéa de l'article 612, le nu propriétaire peut faire vendre, s'il ne veut lui-même faire cette avance. Aux termes de l'article 612 ce droit appartient au nu propriétaire, il n'est fait nulle allusion aux créanciers et nous ne croyons pas que ce droit à la mise en vente de la pleine propriété n'appartienne au nu propriétaire que sous le coup de poursuites des créanciers. Aussi avons-nous rangé cette

(7) Les motifs de l'arrêt de Dijon du 24 déc. 1883, *S.* 1884-2-28, précisent nettement la portée de l'article 612.

vente de la pleine propriété à la demande d'un nu propriétaire au nombre des solutions de droit commun.

Elle demande un certain nombre de circonstances qui ont rendu son application peu fréquente.

Tout d'abord la masse successorale peut ne pas être grevée ; si elle l'est, l'argent liquide peut suffire à désintéresser les créanciers.

Alors même qu'il y aurait lieu à application de l'article 612, l'usufruitier en avançant la somme pour laquelle le fonds doit contribuer, peut empêcher la vente de la pleine propriété que les nus propriétaires souhaitaient.

Enfin l'article 612 ne vise que les usufruitiers universels et à titre universel, or si le disposant avait assigné à l'usufruitier une quotité d'un bien spécialement désigné, l'on ne pourrait, à notre avis, considérer ce legs que comme un legs à titre particulier, l'article 612 serait donc inapplicable et les difficultés d'allotissement privatif resteraient inchangées.

SECTION V

Chevauchement d'indivisions

Nous arrivons maintenant à une solution que l'on pourrait dire tangente au droit commun. Si la licitation en pleine propriété est juridiquement fondée, ce fondement ne vaut déjà que par la toute puissance des tribunaux, qui, par dessus les droits d'un demandeur en partage, vont considérer l'intérêt général de l'opération.

Cette solution se présente d'ailleurs rarement puisqu'elle suppose plusieurs indivisions distinctes se greffant les unes sur les autres.

En ce cas, les tribunaux, sans tenir compte de la qualité du demandeur en partage, ni de ses droits, vont se reconnaître d'office le pouvoir d'ordonner la réalisation en argent des immeubles impartageables (1).

Le Tribunal de la Seine, le 1er décembre 1893 (2), résoud de cette façon, la seule possible, une inextricable confusion d'indivisions.

La demanderesse en partage, veuve de Jean Baptiste Bringuier, avec qui elle était mariée sous le régime de la communauté de biens, était usufruitière légale de la moitié de la succession.

---

(1) Vialleton, *Rev. trim.* 1925, p. 261 et s.

(2) *Trib. de la Seine*, 1er déc. 1893, *D.P.* 1894-2-107.

La succession de Jean Baptiste Bringuier comprenait ses droits indivis et non liquidés dans la succession de son père, Jean Baptiste Bringuier, et de son frère, Louis Joseph Bringuier ; la succession de Jean Baptiste Bringuier, père, comprenait elle-même ses droits dans la communauté d'entre lui et son épouse survivante née Jacquet.

Cette communauté Bringuier-Jacquet se composait d'une maison et d'un terrain à Paris, d'un deuxième terrain en Savoie.

Devant pareille cascade de successions le Tribunal de la Seine ordonna la licitation de ces immeubles. Si bien que la veuve Bringuier, qui n'avait de droits qu'en usufruit sur la succession de son mari, obtint cependant la licitation de la pleine propriété de partie de cette succession.

Cette opération était nécessaire. La liquidation de la dernière succession n'était possible qu'après liquidation de toutes celles antérieures ; or, entre celles-ci il existait un tel enchevêtrement de droits qu'une seule solution pouvait être retenue : la licitation.

En somme, le Tribunal de la Seine, passant par dessus la seule qualité d'usufruitière de la veuve demanderesse, l'a considérée, vis-à-vis des successions antérieures, comme représentant la dernière succession en son entier. En raison de quoi, il a ordonné la licitation de la pleine propriété des immeubles indivis entre la dernière succession et les autres.

Mais il faut bien prendre garde que le Tribunal de la Seine n'est pas allé au-delà. De la succession de Jean Baptiste Bringuier, seuls les immeubles indivis antérieurement à la mort du *de cujus*, furent licités. Sur les autres immeubles le jugement ne se prononce pas, ce qui laisse entendre que le jour où la licitation aura été ordonnée à la demande de l'usufruitière, elle n'aura

compris que l'usufruit seul, et il n'y a rien en cela qui déroge à l'interprétation ordinaire de l'article 815.

C'est en ce sens que cette solution qui permet d'aboutir à une licitation de la pleine propriété, est tangente au droit commun : de succession à succession, l'indivision existe en pleine propriété, l'innovation du Tribunal de la Seine porte seulement sur le fait de considérer l'usufruitière comme représentant l'universalité de la succession dans laquelle elle a des droits, et de lui permettre, comme telle, de demander la licitation des autres successions dans lesquelles le *de cujus* ou son ascendant se trouvaient intéressés.

D'autres juridictions se prévaudront du précédent établi par le Tribunal de la Seine. L'étude de ces décisions va nous permettre de saisir l'intérêt que présente ce nouveau procédé pour arriver à un allotissement plus équitable des usufruitiers et nus propriétaires.

La Cour de Nancy, le 3 janvier 1896 (3), va ordonner la licitation de la pleine propriété des biens compris en deux indivisions complexes, à la demande de l'usufruitière partielle des biens faisant l'objet de l'une de ces indivisions.

Il n'y avait cependant pas cette fois pluralité de successions. L'espèce était la suivante :

Prosper Mahalin décède laissant :

1°) Sa femme notamment usufruitière de moitié de sa succession ; 2°) Ses nièces, demoiselles Mahalin, légataires universelles.

Le docteur Mahalin, père des légataires universelles, était copropriétaire avec le *de cujus* de divers immeubles dépendant de la succession de celui-ci.

La veuve survivante désirant faire fixer l'assiette de

(3) *D.P.* 1897-2-77.

ses droits, et pour cela sortir de l'indivision où elle prétendait se trouver avec les légataires universelles et leur père, avait saisi le Tribunal de Toul d'une demande tendant à faire ordonner les compte, liquidation et partage tant de la communauté ayant existé entre elle et son mari que de la succession de ce dernier, et pour y parvenir, la licitation préalable des immeubles compris dans lesdites communauté et succession.

Le Tribunal de Toul, par son jugement du 6 juin 1895, fait droit à cette demande, sauf en ce qui concerne la licitation des immeubles propres du *de cujus*, pour la plupart restés indivis entre son frère et lui.

La veuve interjette appel de cette décision et soutient à l'appui de son appel que la licitation de ces derniers immeubles aurait dû être ordonnée en raison de leur indivision.

La Cour de Nancy fait droit à sa demande et motive ainsi son arrêt :

« Attendu... que si son usufruit ne le constitue pas (l'époux survivant) en état d'indivision avec ceux qui dans la même succession ont le droit à la nue propriété, il n'y en a pas moins indivision entre cette succession et les tiers copropriétaires indivis des immeubles qui en dépendent. Que conséquemment tant que cette indivision durera il sera impossible de former un lot dont la jouissance sera attribuée à l'époux survivant pour le couvrir de son usufruit, si les immeubles indivis ne peuvent être partagés en nature. Que le droit du conjoint de faire déterminer la masse sur laquelle sa jouissance devra s'exercer, se trouverait donc paralysé, ce que le législateur n'a certainement pas entendu permettre. Attendu qu'il n'est pas contesté en la cause par les intéressés, que les immeubles dont la licitation a été refusée par les premiers juges sont impartageables en nature ; qu'il s'en suit que le Tribunal aurait dû faire droit à

la demande de la veuve Mahalin en ordonnant la licitation ».

Ainsi donc dans le cas présent, la Cour de Nancy ordonne la licitation en pleine propriété d'immeubles de succession sur lesquels la veuve n'avait qu'un droit d'usufruit.

Le résultat cherché, la licitation de la pleine propriété en vue d'une meilleure répartition des droits, est acquis, et pour l'obtenir la Cour de Nancy, comme le Tribunal de la Seine, a pu fonder sa décision sur l'enchevêtrement des indivisions.

Peut-être est-il possible de voir ici une première application d'une idée que nous retrouverons : les tribunaux tendent à liciter en pleine propriété, sans tenir compte de la nature des droits du demandeur, dès que la licitation est inévitable.

Un exemple plus convaincant de cette tendance des tribunaux découle d'un arrêt de la Cour de Paris du 21 juin 1879 (4). Divers immeubles se trouvaient être la propriété commune de deux personnes et l'une d'elles, mourant, avait laissé l'autre usufruitière de la totalité de sa succession. Il n'y avait donc que pour la nue propriété que le survivant se trouvait en indivision avec les héritiers du de cujus.

Deux solutions pouvaient être adoptées. La première eut consisté à considérer les droits tels qu'ils résultent du testament du défunt et par conséquent à partager, et si nécessaire à liciter, la seule nue propriété. La deuxième solution adoptée par la Cour de Paris, consiste à procéder d'abord au partage des immeubles indivis entre le *de cujus* et son coïndivisaire, et pour y parvenir, si besoin est, à liciter lesdits immeubles ; puis ce pre-

(4) *Cour de Paris*, 21 juin 1879.

mier partage réalisé à liquider ensuite la succession du de cujus.

La deuxième solution présente sur la première le sérieux avantage d'obtenir, si le partage en nature est impossible, la licitation de la pleine propriété des immeubles indivis entre le *de cujus* et le bénéficiaire du legs d'usufruit. Les nus propriétaires n'ont plus à supporter les inconvénients d'une vente toujours désastreuse de la nue propriété.

Le cas tranché par la Cour de Paris le 21 juin 1879 est de nature à se présenter souvent devant les tribunaux. C'est celui de la liquidation de toute communauté lorsque le conjoint survivant est usufruitier universel.

La solution adoptée par la Cour de Paris ne fit pourtant pas autorité, et dans des cas où la licitation de la pleine propriété fondée sur le motif sus-indiqué eut paru normale, certaines juridictions n'ont admis que le partage et la licitation de la seule nue propriété (5).

Un arrêt de la Cour de Besançon du 11 février 1898 (5) éclaire la question. Un héritier nu propriétaire se trouvait en conflit avec un conjoint survivant usufruitier universel.

La solution adoptée par l'arrêt est la suivante. L'héritier nu propriétaire peut demander la liquidation de la communauté, c'est-à-dire la détermination des droits de cette communauté. Cette liquidation terminée, deux masses apparaissent : la masse des biens de communauté et la masse des biens de succession. L'héritier se trouvant avoir droit à la nue propriété des biens de succession, la Cour ne lui permet de

---

(5) Paris, 13 janvier 1891, *Journ. Not.*, 1892, p. 225. — Besançon, 11 février 1898, *Monde judiciaire de Lyon*, 10 mars 1898.

demander que le partage et au besoin la licitation de la nue propriété des biens de communauté comme des biens de succession.

En somme cet arrêt considère uniquement les droits de chaque intéressé tels qu'ils résultent des dispositions testamentaires sans tenir compte de la division de la communauté en moitié revenant au conjoint et moitié revenant à la succession.

La solution inverse aurait pu être adoptée : partage de la pleine propriété des biens de communauté en deux lots, l'un revenant au conjoint survivant, l'autre à la succession, puis application à ce dernier lot des dispositions testamentaires du *de cujus*. La Cour y aurait trouvé l'avantage de pouvoir ordonner, à la seule demande de l'héritier nu propriétaire, la licitation en pleine propriété des biens de communauté si ces biens avaient été impartageables en nature.

La façon de voir de la Cour de Besançon ne l'autorise à ordonner qu'une licitation de la nue propriété.

Une licitation de la pleine propriété à la demande d'un nu propriétaire serait cependant encore possible au cas où la liquidation, la détermination des biens de communauté, ne pourrait se faire sans licitation. Mais alors cette licitation porterait non seulement sur les immeubles de communauté, mais aussi sur les immeubles ou tout au moins certains immeubles de succession.

La présence d'une multiplicité d'indivisions offre donc aux tribunaux, si les immeubles sont impartageables en nature, la faculté d'une licitation de la pleine propriété à la demande d'un usufruitier ou d'un nu propriétaire. Mais c'est une faculté dont les tribunaux n'ont pas toujours usé.

Partant de l'indivision qui existe sur les biens de communauté entre le conjoint survivant et les héri-

tiers du *de cujus*, le conjoint usufruitier d'une quote part des biens de la succession, par extension de l'indivision portant sur les biens communs, a voulu obtenir la licitation de la pleine propriété d'immeubles impartageables de la succession.

Une semblable prétention parait incompréhensible, dénuée de tout sens juridique, elle n'est qu'une nouvelle tentative pour arriver à une équitable répartition d'un usufruit d'une quote part. Cette prétention n'avait aucune chance d'aboutir : communauté et succession sont deux masses différentes, qui peuvent être créancières et débitrices l'une de l'autre, mais qui demeurent indépendantes. Il n'y a nulle indivision entre elles ; les droits en pleine propriété de l'époux ne portent que sur la communauté, il ne peut donc demander la licitation des biens de la succession (6).

---

(6) Besançon, 11 février 1898, *Monde judiciaire de Lyon*, 10 mars 1898. — Paris, 28 novembre 1921, *Journ. Not.*, 1923, p. 57. — Paris, 17 janvier 1929, *G.P.* 1929-1-295.

CHAPITRE II

L'œuvre prétorienne de la jurisprudence

Les solutions étudiées au chapitre précédent, œuvre de la jurisprudence pour élargir l'opération du partage par la licitation de la pleine propriété du ou des immeubles impartageables, sont loin de pouvoir s'appliquer à tous les cas, ce ne sont que des solutions accidentelles.

Dans le but de satisfaire les intérêts de toutes les parties en cause, de satisfaire le droit de chacun à réaliser sa part, les tribunaux devaient aller plus loin, et ceci, non pas en faisant éclater les règles trop strictes dans lesquelles, avec la doctrine, ils ont enfermé l'article 815, mais en tournant ces règles, en glissant hors de leur domaine.

L'évolution de la jurisprudence vers les solutions d'équité se fit en deux étapes.

Tout d'abord les tribunaux, ordonnant la licitation de la pleine propriété, cherchèrent à voiler par des arguments juridiques leur intention d'arriver à un allotissement plus équitable des ayants droit. Ces timides essais de solutions d'équité seront étudiés dans une section première.

Et c'est seulement à une date récente que la Cour de

Cassation a osé regarder le problème en face et ordonner la licitation de la pleine propriété parce que tel était l'intérêt général des parties en cause. Le triomphe de ces solutions d'équité fera l'objet d'une section deuxième.

Dans un premier paragraphe de cette seconde section sera exposée et étudiée la suite des décisions consacrant le pouvoir prétorien des tribunaux d'accorder ou de refuser la vente de la pleine propriété à la demande d'un usufruitier ou d'un nu propriétaire.

Dans un paragraphe deux, sera recherchée la terminologie qui convient pour qualifier ces décisions.

Un troisième paragraphe sera consacré à la recherche de la base juridique permettant au juge d'accorder ou de refuser cette vente *ex æquo et bono*.

SECTION I

Timides essais de solutions d'équité

L'arrêt que l'on pourrait penser novateur en la matière est celui de la Chambre Civile de la Cour de Cassation du 24 juin 1863 (1). A la lecture des interprétations qu'en ont données quelques auteurs distingués (2), il semblerait que cet arrêt dévoile la volonté bien arrêtée du juge d'ordonner la licitation de la pleine propriété parce que telle est la seule solution équitable.

En réalité l'arrêt de la Chambre Civile du 24 juin 1863, analysé supra (3), n'a ordonné la licitation de la pleine propriété que parce que telle était la volonté d'un plein propriétaire.

Un arrêt plus récent, souvent cité (4) et avec de plus justes raisons, est celui de la Chambre des Requêtes du 9 avril 1877 (5). Il a déjà été rencontré et analysé

(1) *Cass. Civ.* 24 juin 1863, *S.* 1863-1-339.

(2) Rapport de M. le conseiller Pilon, *Req.* 20 juillet 1932, *S.* 1934-1-44. — Vialleton, note *S.* 1934-1-41.

(3) Chapitre 1er, sect. I.

(4) Vialleton, *Rev. trim.* 1925, p. 261 et s. — Wahl, note *S.* 1898-1-193. — Savatier, *Rev. trim.* 1930, p. 164.

(5) *Cass. Req.* 9 avril 1877, *S.* 1877-1-261.

lors de l'étude de l'interprétation par les tribunaux de la volonté du disposant (6).

L'arrêt de la Chambre des Requêtes du 9 avril 1877 contient cependant un attendu inopiné, en brutale opposition avec tous les principes juridiques : « Attendu qu'aux termes des articles 827 et 1686, les immeubles indivis, qui ne peuvent être partagés commodément, doivent être licités. Attendu, à la vérité, que la nue propriété seule doit être licitée lorsque, d'une part l'immeuble impartageable n'appartient qu'à un seul pour l'usufruit, et que d'autre part cet usufruit doit s'exercer sur cet immeuble déterminé. Mais qu'il en est autrement, lorsque l'usufruit n'affectant pas taxativement tel ou tel immeuble, porte d'une façon générale sur l'ensemble des biens tant meubles qu'immeubles qui se trouvent composer la succession à liquider ».

Tout usufruitier universel courrait donc le risque de voir son usufruit licité en même temps que la nue propriété à la demande de l'un quelconque des nus propriétaires. Ce serait permettre une expropriation brutale qui n'aurait même pas l'excuse d'un usufruit indivis. Si cette indivision existait pour l'usufruit, il faudrait bien en sortir un jour ou l'autre, mieux vaut en sortir en même temps que de l'indivision en nue propriété, les deux opérations jointes permettront une licitation de la pleine propriété plus avantageuse pour le plus grand nombre des intéressés.

La Chambre des Requêtes a énoncé un principe, mais elle s'est gardée de fonder sa décision sur ce principe. L'attendu suivant précise que la licitation de la pleine propriété est commandée par la volonté du disposant.

Bien que n'ayant pas été déterminant, l'attendu

(6) Chapitre 1er, section 2.

étonnant de l'arrêt de 1877, émanant de la haute autorité de la Cour de Cassation, gardait sa valeur. Il n'eut cependant aucune influence sur la jurisprudence.

Les auteurs citent l'arrêt de 1877 comme ayant précédé dans le temps ceux que nous allons maintenant étudier. Peut-être n'ont-ils pas suffisamment attiré l'attention sur le fait que cet arrêt est, de tous ceux qui suivront, le plus révolutionnaire puisqu'il aurait suffi prenant à la lettre l'un de ses motifs, de l'existence d'un usufruit universel, pour que la licitation de la pleine propriété fût possible. La Chambre des Requêtes était allée trop loin et pour cette raison, sans doute, l'arrêt est resté sans influence sur la jurisprudence des Cours d'Appel et Tribunaux.

Comme bien l'on pense il n'avait pas été sans éveiller l'attention des plaideurs.

Ainsi le 21 juillet 1880 (7), le Tribunal Civil du Mans repoussait la prétention d'un nu propriétaire d'un quart, demandant la licitation de la pleine propriété à l'encontre du plein propriétaire des trois quarts, usufruitier du quart de surplus. Le jugement laisse bien entendre que le demandeur sut se prévaloir de l'arrêt de Requêtes de 1877, et que ce fût en pure perte.

« Attendu que vainement on soutient que s'il en est ainsi (la licitation de la seule nue propriété) lorsque l'usufruit porte sur un immeuble déterminé, il en est autrement, lorsque, comme dans la cause, l'usufruit au lieu d'affecter taxativement tel ou tel immeuble, porte d'une façon générale sur l'ensemble des biens qui se trouvent composer la succession des biens à liquider. Qu'en effet le fait que l'usufruit porte sur l'ensemble des biens d'une succession ne peut avoir pour résultat

(7) *Trib. civ.* du Mans, 21 juillet 1880, *S.* 1882-2-59.

de rendre commun ce qui ne l'est pas, et indivis ce qui est parfaitement distinct entre les deux parties. »

La Cour d'Angers le 4 janvier 1882 (8) confirmait par adoption de motifs.

La Cour de Dijon le 24 décembre 1883 (9) statuait sur un cas identique : un appelant nu propriétaire du quart et un défendeur plein propriétaire des trois quarts et usufruitier du quart de surplus. Le demandeur voulant obtenir la licitation de la pleine propriété avait usé de toutes les ressources possibles : intention de la testatrice, paiement des dettes, il avait demandé la liquidation de la succession et pour ce faire la licitation de la pleine propriété sous le prétexte d'arriver à la détermination de la valeur du quart en nue propriété. Il n'avait pas manqué non plus de tirer argument de l'arrêt de 1877 puisque la Cour de Dijon répond : « Attendu qu'il importe peu que l'usufruit porte sur l'ensemble d'une succession au lieu de porter sur un immeuble déterminé seulement, cette circonstance ne pouvant par elle seule rendre indivis ce qui ne l'est pas ».

Les Cours d'Appel donc ne se laissèrent nullement influencer par l'arrêt de la Chambre des Requêtes de 1877, et l'on va constater qu'elles eurent raison.

En effet, le 10 décembre 1889, la Chambre Civile confirme la jurisprudence des Cours d'Appel et rend désormais vaine toute demande de licitation de la pleine propriété fondée sur l'attendu étrange de l'arrêt de la Chambre des Requêtes du 9 avril 1877 (10).

Se trouvent encore en présence un demandeur nu

---

(8) Angers, 4 janvier 1882.
(9) Dijon, 24 déc. 1883, *S.* 1884-2-28.
(10) *Cass. civ.* 10 déc. 1889, *S.* 1890-1-197, note Labbé.

propriétaire du quart et un défendeur plein propriétaire des trois quarts, usufruitier du quart de surpls.

Ce dernier, le défendeur, était un conjoint survivant bénéficiaire d'un legs en toute propriété. Ledit legs s'était trouvé réduit par la réserve du quart en nue propriété d'un ascendant. Cet ascendant avait demandé la licitation totale des biens et elle lui avait été accordée par les premiers juges.

En appel, la Cour d'Orléans, remarquant qu'il n'y a aucune indivision entre usufruitier et nu propriétaire, ni en la cause aucune circonstance particulière autorisant la licitation de la pleine propriété, décida que le plein propriétaire pouvait seulement être contraint à une licitation de la nue propriété (11).

Pourvoi en Cassation de la réservataire pour violation et fausse application des articles 815, 827 et 1686 du Code Civil, en ce que la Cour d'Orléans a refusé d'ordonner la licitation en pleine propriété, quoique la réserve légale comprit la nue propriété du quart de la succession, c'est-à-dire une quotité indivise, dont la valeur ne pouvait être déterminée qu'en établissant d'abord la consistance de la succession toute entière.

La Chambre Civile, après délibération en la Chambre du Conseil, rejeta le pourvoi : « Attendu... qu'entre le nu propriétaire et l'usufruitier, il n'y a pas d'indivision qui puisse rendre nécessaire entre eux la licitation des immeubles dont l'un a la nue propriété, l'autre l'usufruit ; qu'il suit de là, en principe, que, si l'usufruit d'immeubles impartageables appartient à un seul et la nue propriété à plusieurs, la licitation ne peut porter que sur la nue propriété ; qu'il doit en être de même dans le cas d'une disposition entre vifs ou testamen-

(11) Orléans, 9 mai 1887, *sous Cass.* 10 déc. 1889, *S.* 1890-1-497.

taire attribuant taxativement l'usufruit et une part de la nue propriété d'un ou de plusieurs immeubles déterminés ou même de l'ensemble des biens meubles et immeubles d'une succession, à l'un, et le surplus de la nue propriété à l'autre ou bien encore dans le cas d'une disposition générale de biens en pleine propriété soumise par la loi à la réduction d'une part de nue propriété au profit d'un héritier réservataire.... »

Dans cette affaire la Chambre des Requêtes avait rendu un arrêt d'admission, il semble donc qu'elle adoptait l'argumentation du pourvoi ; ce faisant elle restait dans la ligne de l'attendu de son arrêt du 9 avril 1877.

La Chambre Civile s'oppose nettement à cette solution, pour elle la licitation n'est possible qu'autant qu'il y a indivision ; entre usufruit et nue propriété pas d'indivision, donc, pas de licitation. Et comme si la Chambre Civile voulait régler définitivement cette question, elle prend soin d'envisager des droits d'usufruit ou de nue propriété différents quant à leur mode d'établissement et quant à leur étendue : usufruit ou nue propriété résultant de dispositions entre vifs ou testamentaires, résultant d'une réduction opérée au profit d'un héritier réservataire, usufruit ou nue propriété portant sur un immeuble, une quote part ou l'universalité d'une succession.

L'examen par la Cour de Cassation de ces divers modes de tenure était nécessaire. Dans la discussion élevée devant elle, on avait attaché de l'importance au fait que la nue propriété du quart attribuée par la loi à l'ascendante réservataire, avait pour objet non des biens déterminés, mais l'ensemble de la fortune du *de cujus*. M. Lardenois, rapporteur, s'était fait l'interprète de cette opinion : « Lorsque l'usufruitier et le nu propriétaire possèdent l'un et l'autre un droit défini

sur tel ou tel immeuble, chacun d'eux peut légalement prétendre exercer son droit en nature. Or, dans l'espèce, comment l'ascendante réservataire et la veuve donataire de son mari pourraient-elles exercer en nature leurs droits respectifs ? Celà serait matériellement impossible, et cette impossibilité ne provient pas de ce que les immeubles sont impartageables, elle vient de ce que les droits respectifs des deux ayants droit n'ont pas d'objet déterminé. Il y a donc à proprement parler indivision, et pour la faire cesser, il est nécessaire de recourir à un partage général, c'est-à-dire à une licitation de la pleine propriété. Cette licitation n'est pas moins nécessaire pour déterminer d'une manière exacte la valeur représentative du droit de nue propriété sur le quart de l'ensemble de la succession qui appartient à la mère. Les nues propriétés se vendent mal... la valeur vénale ne représente pas la valeur réelle » (12).

C'est là nous semble-t-il, embrouiller un problème clair afin de pouvoir en sortir arbitrairement sans avoir à s'occuper des règles du droit.

Lorsque le rapporteur se demande comment l'ascendante réservataire et la veuve pourront exercer en nature leurs droits respectifs, nous ne voyons à la réponse aucune difficulté si les immeubles sont partageables en nature. Si nous supposons qu'il y a quatre immeubles d'égale valeur, la veuve aura la pleine propriété de trois de ces immeubles, l'usufruit d'un quatrième, et l'ascendante réservataire, la nue propriété de ce quatrième immeuble.

Or, M. Lardenois déclare qu'il leur sera matériellement impossible d'exercer leurs droits en nature et que cette impossibilité ne provient pas de ce que les

(12) Lardenois, cité par Labbé, note S. 1890-1-197.

immeubles sont impartageables, mais de ce que les droits respectifs des deux ayants droit n'ont pas d'objet déterminé.

Cependant ces droits sont des droits d'usufruit et de nue propriété. Le raisonnement du rapporteur ne serait juste que si l'usufruit et la nue propriété étaient des notions indéterminées, or celà n'est pas. Comme nous l'indiquons dans notre chapitre préliminaire, section 5, paragraphe 3, l'on peut dans la liquidation d'une masse successorale se trouver en face d'un usufruit plus compréhensif que l'usufruit du Code Civil, mais quelle que soit l'extension donnée au droit de jouissance, on ne saurait le confondre avec le droit de nue propriété. Aussi ne pouvons-nous admettre l'existence de cette indivision invoquée par M. Lardenois.

Son argumentation comporte d'autre part cette phrase : « Il y a donc à proprement parler indivision, et pour la faire cesser il est nécessaire de recourir à un partage général, c'est-à-dire à une licitation de la pleine propriété ». Il est fort probable que cette confusion du partage et de la licitation, alors que le rapporteur vient d'écrire qu'il ne se préoccupe pas de l'impartageabilité des immeubles, est une confusion volontaire, qu'explique, beaucoup mieux que les plus longs développements, la dernière phrase : « les nues propriétés se vendent mal... »

Labbé, critiquant (13) l'opinion soutenue par M. Lardenois, met les choses au point : « La licitation n'est pas la conséquence de l'indétermination en objet du droit fixé en quote part. Elle est la conséquence de l'indivision combinée avec l'impossibilité du partage en nature ».

---

(13) Labbé, note S. 1890-1-197.

En somme l'arrêt de la Chambre Civile du 10 décembre 1889 semblait clore définitivement toute discussion sur la question de la licitation entre usufruitiers et nus propriétaires ; l'arrêt de 1877 paraissait enterré, et avec lui ce que l'on pouvait présumer de l'arrêt d'admission de la Chambre des Requêtes précédant l'arrêt de rejet de la Chambre Civile du 19 décembre 1889.

La jurisprudence prudente et traditionnaliste des Cours d'Appel triomphait.

Or, brutalement deux ans plus tard, le 1er juillet 1891, la Chambre Civile va faire volte face (14).

Mme de Beauvau, Princesse de Craon du Saint-Empire, décède à La Rochelle le 14 novembre 1885, laissant pour unique héritière sa fille, Mlle Isabeau de Beauvau. Par divers testaments, elle a exhérédé sa fille de la quotité disponible qu'elle a léguée à son filleul, le mineur Charles-Louis de Beauvau, à condition qu'il atteignit sa vingt-cinquième année, époque à laquelle seulement il serait définitivement saisi, et que jusque là, il n'ait par avance, sous quelque forme que ce soit, aliéné ou hypothèqué les biens provenant de Mme de Beauvau. Si l'une de ces conditions venait à défaillir le legs serait considéré comme non avenu et bénéficierait à MM. le Marquis Omer Talon, le Comte Denis-Gabriel-Victor-Victurnius Talon et le Comte Denis-Gabriel-Charles Talon, auxquels la testatrice léguait l'usufruit de la quotité disponible jusqu'à ce que le mineur de Beauvau eut atteint sa vingt-cinquième année.

La succession se répartissait donc provisoirement ainsi : pleine propriété de la réserve à Mlle de Beauvau, nue propriété de la quotité disponible à Charles-Louis

(14) *Cass. Civ.* 1er juillet 1891, *S.* 1891-1-337.

de Beauvau et usufruit de la quotité disponible aux consorts Talon.

MM. Talon ont demandé à Mlle de Beauvau la délivrance de leur legs d'usufruit ; celle-ci excipe de la nullité du testament de sa mère.

Le 17 octobre 1888, postérieurement donc à l'arrêt de la Cour d'Orléans du 9 mai 1887, mais antérieurement à l'arrêt de Cassation du 10 décembre 1889, le tribunal de La Rochelle repousse toutes les prétentions de Mlle de Beauvau, fait délivrance de leur legs aux consorts Talon et ordonne la liquidation, le partage et la citation des immeubles.

Sur Appel la Cour de Poitiers, sauf en quelques points de détail concernant la liquidation et le partage, confirme la décision des premiers juges par arrêt du 11 juin 1889, précédant de quelques mois l'arrêt de la Chambre Civile de la Cour de Cassation analysé ci-dessus.

« ... Sur le neuvième chef. — Attendu qu'à tort l'appelante soutient qu'il n'y a pas lieu à liquidation, licitation ou partage, que ces opérations sont indispensables pour fixer la réserve et déterminer les droits des légataires de la quotité disponible, droits qui pour être momentanément suspendus jusqu'à l'événement de la condition imposée, n'en ont pas moins une existence certaine.

« Attendu d'autre part, que la règle qui ne reconnait d'indivision de propriété entre le nu propriétaire et l'usufruitier, quand il s'agit d'un même immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ou de droits incorporels sur la totalité desquels porte l'usufruit, parce que chacun d'eux possède une chose distincte dont il peut user ou disposer sans le concours de l'autre, ne reçoit pas d'application au cas, où, comme dans l'espèce, les biens affectés à l'usufruit ne sont ni connus ni déter-

minés ; que les consorts Talon sont donc fondés à demander la liquidation de l'hérédité, ainsi que le partage de tous les biens qui la composent, à l'effet de faire préciser sur quels immeubles et sur quelles valeurs mobilières s'exercera leur usufruit après la licitation, s'il est reconnu que les biens sont impartageables en nature... »

L'arrêt contient en outre des constatations desquelles il résulte que le partage entraînerait une notable dépréciation de l'ensemble des valeurs et serait préjudiciable aux intéressés.

Pour éviter cette dépréciation et dans l'intérêt général des copartageants la Cour ordonne la licitation de la pleine propriété. Elle ne va cependant pas déclarer qu'il y a indivision entre usufruitiers et nus propriétaires, mais seulement « que la règle qui ne reconnait pas d'indivision de propriété entre le nu propriétaire et l'usufruitier... ne reçoit pas d'application au cas, où, comme dans l'espèce, les biens affectés à l'usufruit ne sont ni connus ni déterminés. » La nuance peut paraître bien minime, elle est suffisante pour que la Cour de Poitiers croie pouvoir, grâce à elle, arriver à ses fins sans violation par trop flagrante du principe constant selon lequel entre usufruitier et nu propriétaire aucune indivision n'est possible.

Pourvoi en Cassation par M^lle^ de Beauvau.

... Troisième moyen : Violation de l'article 1686 du Code Civil et fausse application des articles 815 et 827 du même Code, en ce que l'arrêt attaqué a ordonné la licitation des immeubles composant la succession de la *de cujus*, bien qu'il n'y eut entre les parties qu'une indivision de jouissance.

L'arrêt de la Chambre Civile du 10 décembre 1889 était intervenu entre temps, la demoiselle de Beauvau devait se féliciter d'avoir intenté son pourvoi, la Cour

de Cassation si catégorique en 1889 ne pouvait que confirmer sa jurisprudence dans la présente espèce.

La Chambre Civile se prononce le 1er juillet 1891 (15), et point du tout dans le sens qu'attendait Mme de Beauvau :

« ... Sur le troisième moyen : Attendu que si, lorsqu'il y a simple indivision de jouissance sur un ou plusieurs immeubles déterminés, il ne peut appartenir à l'usufruitier de provoquer la licitation de la pleine propriété de ces immeubles, il en est autrement lorsque l'usufruit n'affectant pas taxativement tel ou tel immeuble, porte sur un ensemble de biens dont il est nécessaire de déterminer la nature et l'importance, lorsque notamment un héritier réservataire ayant été exhérédé de la quotité disponible dont l'usufruit a fait l'objet d'un legs spécial, il est nécessaire pour la délivrance de ce legs, de fixer par une liquidation, la consistance de la réserve et de la quotité disponible et d'établir sur quels biens devra porter l'usufruit. Attendu qu'en ces conditions, si par suite des difficultés que présenterait le partage des immeubles en nature, la liquidation ne peut se faire d'une façon favorable et utile qu'autant qu'il aurait été procédé à la licitation de ces immeubles, cette licitation peut être ordonnée par le Juge.

« Attendu, en fait, que l'arrêt attaqué, qui a ordonné la liquidation de la succession de la Princesse de Beauvau (en vue) de déterminer la part des biens qui devait être attribuée à la réserve et celle qui devait être attribuée à la quotité disponible, a déclaré que les biens composant l'hérédité consistent principale-

(15) Note anonyme (Mérignhac, selon Planiol et Ripert, Vialleton et Maury, t. 4, *Successions*, p. 160) *S.* 1891-1-337. — Note anonyme (Demante ?) *D.P.* 1892-1-146.

ment en immeubles d'une grande importance, terrains, forêts, marais, que les marais et les forêts sont pour partie au moins grevés de droits d'usage ; que le partage en nature entraînerait une notable dépréciation de la valeur d'ensemble et ne pourrait s'effectuer sans préjudice pour les intéressés. Attendu qu'en ordonnant en ces circonstances la licitation des immeubles dépendant de l'hérédité de Beauvau, l'arrêt attaqué n'a violé aucune loi. — Rejette... »

Contrairement à toute attente la Chambre Civile, reniant son arrêt de 1889, se range à l'opinion qui semble avoir toujours été celle de la Chambre des Requêtes, en la présente affaire encore, accepte les conclusions de la Cour de Poitiers, mais point ses motifs ; car il n'est plus dans les attendus de la Chambre Civile question d'indivision.

La formule adoptée est confuse. L'on y devine combien il dût en coûter à la Chambre Civile de rompre avec les principes antérieurs sans avoir un seul principe nouveau auquel rattacher sa décision.

L'arrêt porte que : « Si, lorsqu'il y a simple indivision de jouissance sur un ou plusieurs immeubles déterminés, il ne peut appartenir à l'usufruitier de provoquer la licitation de la pleine propriété de ces immeubles, il en va autrement lorsque l'usufruit n'affectant pas taxativement tel ou tel immeuble, porte sur un ensemble de biens dont il est nécessaire de déterminer la nature et l'importance. »

En somme la Chambre Civile reprend en y ajoutant les mots : « dont il est nécessaire de déterminer la nature et l'importance » la rédaction de l'arrêt de la Chambre des Requêtes du 9 avril 1877.

Mais que viennent ajouter ces quelques mots et que doit-on entendre par cet « ensemble de biens dont il

est nécessaire de déterminer la nature et l'importance » ?

La Chambre Civile envisage aussitôt cette déclaration de principe, le cas spécial qui lui est soumis : un usufruit portant sur la réserve, et déclare que la licitation est nécessaire pour la détermination de la réserve et de la quotité disponible. L'on a pu de ce fait considérer que l'arrêt du 1er juillet 1891 ne valait que pour la détermination de la réserve et de la quotité disponible (16). C'était le réduire à une solution d'espèce.

En réalité l'arrêt de Cassation du 1er juillet 1891 a une toute autre portée.

Il commence par mettre à part le cas ou les immeubles soumis à l'usufruit ont été déterminés, c'est-à-dire, le cas ou la répartition des biens découle du titre constitutif. Dans ce cas en effet aucune difficulté, chaque bénéficiaire connait immédiatement l'étendue de ses droits.

Quant à la signification des mots : « un ensemble de biens dont il est nécessaire de déterminer la nature et l'importance », ils ne peuvent viser qu'un usufruit d'une quote part, d'une moitié, d'un quart. Donc suivant l'arrêt de 1891, dès qu'il y a un usufruitier partiaire et que la licitation est nécessaire, cette licitation peut comprendre la pleine propriété.

C'était lever toutes les difficultés que la pratique rencontre dans les liquidations des masses successorales où s'enchevêtrent droits d'usufruit et droits de nue propriété, c'était, selon certains, prendre partie pour l'équité contre les rigueurs du droit.

Les difficultés en effet viennent toutes de droits

(16) Pandectes, *Successions*, n° 5641.

démembrés portant sur une quote part de la succession. S'il existe un usufruit ou une nue propriété universelle ou si l'usufruit et la nue propriété sont localisés sur un ou plusieurs immeubles nommément désignés, aucune difficulté ne peut surgir, puisque chacun des intéressés connaît exactement ses droits, le cas d'atteinte à la réserve étant bien entendu mis à part. Lorsqu'au contraire l'usufruit se trouve indivis et de même la nue propriété, la licitation de ces deux droits démembrés devant intervenir quelque jour, l'intérêt du plus grand nombre des intéressés commande de n'ordonner qu'une seule licitation de la pleine propriété, bien plus avantageuse pour tous. L'arrêt de 1891 va au-delà et permet la licitation de la pleine propriété dès lors que l'un des droits démembrés seulement est indivis, l'autre pouvant appartenir à une seule personne.

Seulement si l'on pose cette solution comme obligatoire, des intérêts légitimes risquent d'être sacrifiés à de mesquines rivalités : un usufruitier universel pourra voir son usufruit vendu parce que telle aura été la volonté d'un nu propriétaire d'un quelconque trois centième. La Chambre Civile ne fût pas sans prévoir le mal et aussi le remède : « Attendu qu'en ces conditions, si par suite des difficultés que présenterait le partage des immeubles en nature, la liquidation ne peut se faire d'une façon favorable et utile qu'autant qu'il aura été procédé à la licitation de ces immeubles, cette licitation peut être ordonnée par le juge. » (17).

Ainsi le juge se reconnaît d'office le droit d'ordonner, et aussi, semble-t-il, de refuser la licitation de la pleine

---

(17) Veillant à ce que l'arbitraire ne préside pas aux décisions des juges inférieurs, la Chambre Civile rappelle le 20 juin 1933 (*Journ. Not.*, 1934, p. 581) que lorsque les juges ordonnent la licitation, leurs décisions doivent être motivées.

propriété, de trancher *ex-æquo et bono*, il devient le seul maître de l'étendue à donner à la licitation, il prend la succession du prêteur romain.

Incontestablement cette solution est la meilleure, mais l'on conçoit maintenant combien la Chambre Civile dût hésiter avant d'énoncer un principe si contraire à nos conceptions juridiques.

La licitation dans le cas présent n'est plus fonction de l'indivision, mais dépend de la seule volonté du juge. Celui-ci ne tranche plus uniquement selon les droits des parties, il s'arroge le droit de voir plus loin et de trancher au mieux des intérêts bien compris de chaque indivisaire, ceci non en vertu d'une indivision élargie, mais sans tenir compte du principe d'indivision.

C'est en ce sens que les auteurs ont interprété l'arrêt du 1er juillet 1891 et ils ont défini sa portée en disant que la licitation pouvait être ordonnée par le juge dès qu'il y avait attribution en quote part de l'un des droits démembrés. Cependant les premiers commentateurs n'ont peut-être pas toujours mis en lumière le pouvoir souverain du juge (18).

Les juridictions de première instance et d'appel accueillirent avec faveur ce précédent qui leur permettait de résoudre de multiples difficultés pratiques, et elles l'utilisèrent (19).

---

(18) Notes anonymes, *S.* 1891-1-337 et *D.P.* 1892-1-146. — Note Wahl, *S.* 1898-1-93, où il considère comme admise la solution de l'arrêt du 1er juillet 1891, contrairement à ce qu'il écrivait en 1895, au Traité de Baudry Lacantinerie, *des Successions*, t. 2, n° 2821. — Note Capitant, *D.P.* 1908-2-345. — Note Josserand, *D.P.* 1932-2-1. — Vialleton, *Rev. trim.* 1925, p. 261 et s., et note *S.* 1934-1-41. — Planiol, Ripert et Picart, n° 761. — Beudant, Lerebours Pigeonnière et Le Balle, t. 5 bis, n° 633.

(19) Nancy, 3 janv. 1896 (*S.* 1897-2-133). — Nancy, 17 nov. 1900 (*S.* 1901-2-48). — Sens, 22 mars 1922 (*Gaz. des trib.* 1er déc. 1922). — Angers, 17 mai 1926 (*G.P.* 1926-2-466). — Poitiers, 24 juin 1931, *sous Cass.* 20 juin 1932 (*S.* 1934-1-41).

M. Savatier soutient cependant que la majorité des juridictions inférieures a repoussé la solution qu'offrait l'arrêt de la Chambre Civile du 1er juillet 1891 (20). La formule ne nous semble pas tout à fait exacte. Quelques juridictions, sans repousser nettement cette solution, hésitaient cependant à l'employer la trouvant par trop révolutionnaire. Elles continuaient pour arriver à leurs fins d'invoquer la multiplicité d'indivisions, les nécessités du paiement des dettes ou du paiement des reprises, la volonté du plein propriétaire ou celle du disposant, lorsque ces circonstances se rencontraient.

M. Vialleton écrivait dans la « Revue Critique » de 1933 (21) : « Pratiquement on peut considérer que la jurisprudence évolue vers un stade où, dans toute indivision un peu embrouillée, ce ne seront pas les prétentions des simples usufruitiers ou nus propriétaires à la licitation totale qui paraîtront exceptionnelles et demanderont à être soutenues par des efforts de preuve et une forte argumentation. Ce seront au contraire les défendeurs, appuyés sur la règle de la séparation des indivisions, qui se trouveront mis en état d'infériorité par la nature des choses, et ne réussiront à faire respecter leurs droits théoriques qu'aux prix d'efforts attentifs, en faisant par exemple la preuve qu'un partage satisfaisant en nature reste possible et qu'il est inutile de recourir à une licitation préjudiciable à leurs intérêts. » Visant particulièrement l'arrêt de la Cour de Lyon du 5 mars 1931 (22), l'éminent auteur écrit que : « si, en effet, il s'appuie sur la séparation des indivisions pour refuser à l'usufruitier l'initiative de la licitation totale,

---

(20) Savatier, note *D.P.* 1933-1-113.

(21) Vialleton, *Revue critique* 1933.

(22) Lyon, 5 mars 1931, *D.P.* 1932-2-1, analysé et commenté supra, chap. 1, sect. 3.

c'est pour ouvrir immédiatement une porte latérale à celui devant lequel le portail vient de se fermer ».

Cependant, certaines juridictions, fidèles au principe de l'indivision, refusaient d'ordonner la licitation de la pleine propriété ; il est vrai que peut-être cette licitation n'était pas d'une nécessité absolue dans les cas d'espèce où ces juridictions eurent à intervenir (23).

---

(23) Paris, 17 janv. 1929, *G.P.* 1929-1-295. — Nancy, 18 avril 1923, *G.P.* 1923-2-231. — Au principe de la séparation des indivisions restait fidèle aussi l'orientation de la jurisprudnce étrangère (Alexandre Vallimaresco, *Revue trimestrielle* 1930, p. 869).

SECTION II

Triomphe des solutions d'équité

L'arrêt de la Cour de Cassation du 1er juillet 1891 permettait de pallier à de nombreuses difficultés pratiques, cependant sa formule restait obscure.

Pour que la licitation en pleine propriété fût possible, l'usufruit, n'affectant pas taxativement tel ou tel immeuble, devait porter sur un ensemble de biens. Des mots « n'affectant pas taxativement tel ou tel immeuble », l'on devait légitimement déduire que l'arrêt n'autorisait pas la licitation de la pleine propriété au cas où l'indivision en usufruit portait sur un immeuble déterminé (1). Les difficultés sont pourtant les mêmes, accentuées peut-être encore, au cas où l'indivision en usufruit porte sur un immeuble déterminé. En effet le partage en nature est ici généralement impossible, et la licitation devenant nécessaire, on ne voit pas pourquoi ne pas l'autoriser en pleine propriété, comme lorsque l'indivision porte sur un ensemble de biens.

A notre avis, les rédacteurs de l'arrêt n'avaient pas entendu interdire la licitation de la pleine propriété au cas où l'indivision en usufruit porte sur un immeuble

(1) Savatier, note *D.P.* 1933-1-113.

déterminé. Un usufruit affectant taxativement tel ou tel immeuble aurait plutôt désigné dans leur esprit un droit d'usufruit recouvrant entièrement tel ou tel immeuble nommément désigné, par exemple un legs de l'entier usufruit de telle maison. Seulement, en un arrêt qui dérogeait tant au droit commun, l'interprétation restrictive évidemment s'imposait.

Un autre inconvénient encore de la formule de l'arrêt de 1891 est qu'elle paraissait obliger, dans une succession indivise, à liciter tout l'ensemble des biens héréditaires alors que celà n'est souvent utile que pour quelques-uns d'entre eux.

Tout ceci, et plus particulièrement le clair obscur dans lequel était resté la Chambre Civile, en parlant d'un ensemble de biens dont il était nécessaire de déterminer la nature et l'importance, devait pousser la Cour de Cassation à aller plus loin.

§ 1. — **Exposé et étude des décisions consacrant le pouvoir prétorien des tribunaux d'accorder ou de refuser la vente de la pleine propriété à la demande d'un usufruitier ou d'un nu propriétaire.**

1°) Exposé des décisions de la Chambre des Requêtes.

Un arrêt de la Cour de Rouen, du 21 décembre 1931 (2), qui ne fût pas soumis à la censure de la Cour de Cassation, va déjà ordonner la licitation de la pleine propriété sans se soucier des principes ni des antécédents de jurisprudence.

Les premiers juges avaient ordonné la licitation de la pleine propriété d'un immeuble à la demande d'un

(2) Rouen, 21 déc. 1931, *Journ. Not.* 1932, p. 1131.

usufruitier d'une quote part. L'héritier plein propriétaire avait interjeté appel de ce chef. La Cour confirme : « Attendu que les immeubles n'étant pas partageables en nature, de l'aveu même de l'appelant, il était donc nécessaire de les liciter en totalité, seul moyen certain d'ailleurs d'évaluer le montant de l'usufruit. »

La Cour fonde sa décision uniquement sur des considérations pratiques qu'elle ne cherche pas à masquer sous des motifs plus juridiques, mais ce n'était là qu'arrêt isolé de Cour d'Appel.

Le 24 juin 1931 (3), la Cour de Poitiers va de la même manière ordonner une licitation de la pleine propriété, fondant elle aussi sa décision uniquement sur des considérations pratiques :

« Attendu que Jean-Baptiste Foucteau est décédé à l'Ardillonerie, commune de Saint-Savin, le 8 octobre 1929, laissant sa veuve, commune en biens et donataire en usufruit de toute sa succession, et comme seul héritier, par représentation de sa fille prédécédée, son petit-fils Daniel Devillars, âgé de 14 ans, sous la tutelle d'Eugène Devillars, son père ; que, par suite de l'existence de cet héritier réservataire, la donation en usufruit faite au sujet de la dame Foucteau s'est trouvée réduite de moitié. Attendu que Devillars, ès-qualité, n'établit pas que la veuve Foucteau ait consenti à convertir son usufruit en rente viagère ; qu'il ne demande pas, d'autre part (et à supposer qu'il puisse le faire) l'application du dernier alinéa de l'article 767 du Code civil ; attendu que le tribunal de Montmorillon a ordonné la liquidation et le partage de la communauté Foucteau-Massard, mais non la liquidation de la succession ; qu'il a commis des

(3) Poitiers, 24 juin 1931, *sous Cass. Req.*, 20 juillet 1932, *S.* 1934-1-41.

experts chargés de rechercher le moyen d'asseoir l'usufruit de la veuve Foucteau, et en cas d'impossibilité, de dire si la licitation de l'usufruit est possible, ou s'il ne faudrait pas, au contraire, liciter les immeubles, et dans cette dernière éventualité de proposer les mises à prix. Attendu que, s'il n'y a pas d'indivision entre nu propriétaire et usufruitier, il n'en est pas moins vrai qu'il est nécessaire de liquider la succession pour en déterminer la consistance active et passive, de manière à pouvoir ensuite fixer l'assiette de l'usufruit, que, si cette dernière opération est impossible, il faut nécessairement recourir à la licitation soit de l'usufruit, soit de la pleine propriété des immeubles successoraux. Attendu qu'il n'est pas contesté qu'en dehors de la part du *de cujus* dans le mobilier de la communauté, la succession de Jean-Baptiste Foucteau comprend uniquement la propriété de l'Ardillonerie, composée d'une petite maison de deux pièces, d'une grange et de toits en ruines, ainsi qu'environ 19 hectares de terres ; qu'elle paraît comprendre également une soulte de 3.000 francs, attribuée à Baptiste Foucteau par un acte de partage du 1er octobre 1929 ; qu'elle paraît grevée d'un certain passif, et notamment d'une récompense de 7.000 francs, due à la communauté pour impense utile faite sur la propriété, sans parler des droits de mutation et des frais de l'instance, comprenant notamment les honoraires des experts et les frais afférents à leur rapport. Attendu que ce rapport a été déposé depuis le jugement, et qu'il en résulte que les bâtiments de l'Ardillonerie, actuellement inoccupés et ne pouvant être affectés à deux exploitations même provisoires, sont dans un médiocre état d'entretien et ont besoin de réparations, et même certains de réfection ; que les terres et prés ne sont que partiellement et mal cultivés, deux cinquièmes environ de la contenance totale étant en vieille friche, ce qui nécessiterait des travaux longs et dispen-

dieux pour leur mise en état de rendement ; que même les pièces en culture donnent l'apparence de n'avoir pas reçu, depuis plusieurs années, les fumures rationnelles ; qu'il n'y a sur la propriété aucuns animaux pouvant produire le fumier indispensable à l'amélioration des terres, qu'en résumé la propriété donne l'impression d'être à peu près abandonnée, et qu'il n'en peut être autrement, l'exploitant actuel, Devillars père, s'en trouvant éloigné de quinze kilomètres ; que les experts concluent qu'on ne saurait envisager ni le cantonnement de l'usufruit sur une portion de la propriété, ni la licitation de l'usufruit seul, pour lequel on ne trouverait pas d'amateurs, tant à raison de l'aléa résultant de sa durée indéterminée que du mauvais état des bâtiments et des terres, qui nécessiteraient de l'acquéreur des dépenses importantes pour pouvoir récolter normalement ; qu'ils ne voient guère comme adjudicataire possible, que Devillars père, qui profiterait de la situation pour acquérir ledit usufruit au prix qu'il voudrait ; qu'ils se demandent alors, étant donné la façon dont celui-ci exploite, ce que le mineur Devillars trouvera dans sept ans à sa majorité ; qu'ils craignent à juste titre que l'état actuel dans lequel sont les bâtiments et les terres n'aille en empirant et que la propriété ne perde de jour en jour, pour n'être plus dans sept ans qu'une chose inexploitable et sans valeur ; qu'ils concluent aussi bien dans l'intérêt du mineur que dans celui de l'usufruitière, à une licitation immédiate de la propriété, laquelle, disent-ils, ne peut être vendue qu'en un seul lot, pour lequel ils proposent une mise à prix de 35.000 francs ; qu'on peut ajouter que l'existence d'un passif important impose cette solution. Attendu que l'inventaire ayant été effectué par les soins de Me Boyer, notaire, après le décès de Foucteau, il n'y a pas lieu de dire qu'il y sera à nou-

veau procédé ; attendu qu'il convient d'employer les dépens en frais de liquidation et de partage.

Par ces motifs, confirme le jugement du tribunal de Montmorillon du 12 novembre 1930, en ce qu'il a ordonné la liquidation et le partage de la communauté ayant existé entre Jean-Baptiste Foucteau et Mathilde Massard, sa veuve, et en ce qu'il a commis pour y procéder Me Boyer, notaire à St-Savin, et Me Gacougnolle, juge; ajoutant à la mission du notaire, dit qu'il devra procéder à la liquidation de la succession de Jean-Baptiste Foucteau, ainsi qu'à la licitation des immeubles dépendant de la succession Foucteau décrits au procès-verbal d'expertise, sur la mise à prix de 35.000 francs, etc... »

L'arrêt est ci-dessus rapporté en son entier car la Cour de Poitiers entre dans le détail des questions de fait et par l'importance qu'elle accorde au développement de ces questions montre bien qu'elles ont été déterminantes.

Quant au fondement juridique, l'arrêt est tout aussi laconique que celui de Rouen cité au début de ce paragraphe, il se contente d'énoncer : « que si cette dernière opération (la fixation de l'assiette de l'usufruit) est impossible, il faut nécessairement recourir à la licitation, soit de l'usufruit, soit de la pleine propriété des immeubles successoraux ».

Seulement ici, l'héritier plein propriétaire, ou plus exactement son tuteur, voyant la propriété sur le point de lui échapper par la mise en vente de la moitié des biens à la demande de l'usufruitière, devait se montrer moins accommodant que l'héritier propriétaire de Rouen et se pourvoir en Cassation.

Pourvoi en Cassation par M. Devillars.

Moyen unique : Violation des articles 815 et suiv., 823 et 827 du Code Civil, 7 de la loi du 20 avril 1810.

défaut et contradiction de motifs, manque de base légale, en ce que l'arrêt attaqué, tout en reconnaissant qu'aucune indivision ne peut exister entre un droit d'usufruit et un droit de nue propriété portant sur un même fonds immobilier, a ordonné cependant la licitation de ce fonds tout entier, alors qu'il ne pouvait ordonner la licitation de la pleine propriété que dans l'hypothèse où les bénéficiaires de la succession auraient été en état d'indivision sur cette propriété, ce qui est démenti par l'arrêt lui-même, qui reconnait que la nue propriété échoit toute entière au petit-fils du *de cujus*.

La question était nettement posée, la Cour de Poitiers fondant son arrêt uniquement sur des considérations pratiques longuement exposées, avait esquivé la question juridique, le pourvoi en demandait raison.

Voici en quels termes a statué la Cour de Cassation :

La Cour : « Sur le moyen unique pris de la violation des articles 815 et suivants, 823 et 827 du Code Civil. 7 de la loi du 20 avril 1810, défaut et contradiction de motifs, manque de base légale. Attendu que Foucteau étant décédé, laissant sa veuve donataire en usufruit de la moitié de sa fortune, laquelle revenait en totalité à Daniel Devillars, son petit-fils et unique héritier. et la Cour d'Appel ayant, en vue d'asseoir l'usufruit, ordonné la licitation de la pleine propriété de tous les immeubles héréditaires, le pourvoi reproche à l'arrêt d'avoir méconnu les principes d'après lesquels il n'y a pas d'indivision entre un propriétaire et un usufruitier. Mais attendu que lorsque le droit de l'usufruitier porte sur une quote part des droits d'une succession, il y a indivision entre lui et l'héritier quant à la jouissance ; que si, en principe pour y mettre fin, il ne peut être procédé qu'à un partage de jouissance, il en est autrement lorsque la licitation de la pleine propriété apparait comme nécessaire à l'assiette de l'usufruit et comme

seule protectrice de l'intérêt des parties. Or, attendu que, en la cause, il s'agit d'usufruit portant sur une quote part de biens de la succession, que la Cour d'Appel après avoir rappelé qu'en principe il n'y a pas d'indivision entre nu propriétaire et usufruitier, constate, d'après les faits et circonstances qu'elle énumère, qu'il n'est possible ni de cantonner l'usufruit sur une portion de la propriété, ni de le liciter dans des conditions avantageuses pour l'usufruitier, et que, en définitive, la licitation immédiate de la pleine propriété s'impose aussi bien dans l'intérêt de l'héritier que dans celui de l'usufruitière ; d'où il suit que l'arrêt attaqué, qui est motivé, ne contient pas de contradictions dans ses motifs, a pu juger comme il l'a fait sans violer les textes de loi visés au moyen. Rejette. »

Du 20 juillet 1932, Chambre des Requêtes (4).

La Chambre des Requêtes est restée fidèle à la solution qu'elle a toujours préconisée depuis 1877.

Un an plus tard, presque jour pour jour, le 19 juillet 1933, une affaire semblable quant aux droits des parties en cause, permettait à cette même Chambre de reprendre son argumentation termes pour termes et de confirmer avec éclat sa jurisprudence (5) :

La Cour — « Sur le moyen unique pris de la violation des articles 578, 599, 621, 815 du Code Civil ; 966 du Code de procédure civile, 7 de la loi du 20 avril 1810, en ce que l'arrêt attaqué a ordonné la licitation en pleine propriété de tous les immeubles de la succession de feu Girel, sans égard pour les droits de la veuve survivante, donataire contractuelle de l'usufruit de la moitié de l'hérédité ;

---

(4) *Cass. Req.*, 20 juillet 1932, *S.* 1934-1-41.
(5) *Cass. Req.*, 19 juillet 1933, *G.P.* 1933-2-754.

« Attendu que, lorsque le droit de l'usufruitier porte sur une quote part des biens d'une succession, il y a indivision entre lui et l'héritier quant à la jouissance ; que si, en principe, pour y mettre fin, il ne peut être procédé qu'à un partage de jouissance, il en est autrement lorsque la licitation de la pleine propriété apparait comme nécessaire à l'assiette de l'usufruit et comme seule protectrice de l'intérêt des parties ;

« Or, attendu que les juges du fonds ont relevé, après expertise, que le partage en nature n'était applicable ni à l'immeuble de communauté, ni aux huit immeubles de la succession de feu Girel sur lesquels la veuve de celui-ci avait un usufruit de moitié, et qu'il était impossible de cantonner cet usufruit sur une portion de la propriété, sans déprécier l'ensemble de la masse héréditaire, dont chaque lot serait alors grevé de l'usufruit de moitié. D'où il suit que l'arrêt attaqué, qui est dûment motivé, a pu statuer comme il l'a fait sans violer les textes visés au pourvoi ; par ces motifs, Rejette... »

Par ces deux arrêts récents, rendus à peu d'intervalle, la Cour Suprême s'est prononcée d'une façon très nette, catégorique, sur une question depuis longtemps pendante.

La clarté, la précision avec lesquelles s'exprime la Chambre des Requêtes frappe.

La Cour de Poitiers, n'ayant derrière elle que l'arrêt assez flou de 1891, avait traité rapidement de la question de droit qui la gênait ; elle n'avait pu cependant ne pas débuter par un rappel du principe de la séparation des indivisions. « Attendu que, s'il n'y a pas indivision entre nu propriétaire et usufruitier, il n'en est pas moins vrai qu'il est nécessaire de liquider la succession pour en déterminer la consistance active et passive, de manière à pouvoir ensuite fixer l'assiette de

l'usufruit ». Jusqu'à ce point rien d'anormal, mais la Cour poursuit : « Que si cette dernière opération est impossible (fixation de l'assiette de l'usufruit), il faut nécessairement recourir à la licitation, soit de l'usufruit, soit de la pleine propriété des immeubles successoraux », la licitation de l'usufruit est normale, mais la licitation de la pleine propriété... ceci est une autre question et la Cour de Poitiers se contente de la déclarer possible rapidement, en quatre mots, presque en cachette et sans justification.

Le pourvoi visant ce point précis, la Chambre des Requêtes ne pouvait l'éluder. Elle s'en est d'ailleurs bien gardée et, pour la première fois, aborde le problème de front. Le principe de la séparation des indivisions est cependant encore énoncé : « Attendu que, lorsque le droit de l'usufruitier porte sur une quote part des biens d'une succession, il y a indivision entre lui et l'héritier quant à la jouissance ; que si, en principe, pour y mettre fin, il ne peut être procédé qu'à un partage de jouissance, il en est autrement lorsque la licitation de la pleine propriété apparait comme nécessaire à l'assiette de l'usufruit et comme seule protectrice de l'intérêt des parties ».

La Chambre des Requêtes résoud le problème avec une franchise brutale : lorsque le droit de l'usufruitier porte sur une quote part des biens d'une succession, la nécessité de la détermination de l'usufruit et l'intérêt des parties peuvent autoriser les tribunaux, à passer outre au principe de la séparation des indivisions, et à ordonner la licitation de la pleine propriété.

Et pour bien marquer sa volonté d'orienter la jurisprudence, la Chambre des Requêtes reprend exactement les mêmes termes un an plus tard.

L'on objectera qu'il s'agit de deux arrêts de la Chambre des Requêtes dont la jurisprudence a toujours été

en la matière bien plus audacieuse que celle de la Chambre Civile. Un arrêt contraire de la Chambre Civile ne semble cependant jamais devoir intervenir, en effet les arrêts de 1932 et 1933 n'ont fait qu'aller un peu plus avant dans la voie qu'avait ouverte l'arrêt de la Chambre Civile du 1er juillet 1891.

Dans l'espèce de l'arrêt du 19 juillet 1933 une solution facile, de droit commun, semblait devoir s'imposer à la Chambre des Requêtes. Il y avait en présence une veuve donataire de la moitié en usufruit et un plein propriétaire de moitié, nu propriétaire du surplus. La Cour d'Appel ayant ordonné la licitation de la pleine propriété (6), la veuve usufruitière de moitié s'était pourvue en Cassation. Le plein propriétaire ayant des droits dans les deux masses, usufruit et nue propriété, était le maître de l'étendue à donner à la licitation, la veuve n'ayant de droit qu'en usufruit ne pouvait que s'incliner. La Chambre des Requêtes aurait donc pu fonder la licitation de la pleine propriété sur la présence et la volonté du plein propriétaire. Elle ne l'a pas fait et a repris les termes mêmes de l'arrêt de 1932. Ce ne fût que pour bien marquer son impérieuse volonté d'orienter la jurisprudence dans cette nouvelle voie. Il sera désormais bien dangereux pour les tribunaux et Cours d'Appel de ne pas vouloir entendre les nouvelles directives de la Cour Suprême.

De plus il est à noter que l'arrêt de 1932 a été voulu par le rapporteur M. Pilon et approuvé en ses termes généraux par MM. Vialleton et Savatier (7).

Les deux arrêts de Requêtes présentent quelques différences quant à la qualité des demandeurs : en 1932, il s'agit d'un usufruitier d'une quote part, en 1933, d'un

(6) Cf. Chapitre I, section I.

(7) Vialleton, note *S.* 1934-1-41. — Savatier, note *D.P.* 1933-1-115.

plein propriétaire de quote part. La Cour de Cassation n'a pas eu à résoudre le cas du nu propriétaire demandant que soit licitée la pleine propriété. Cependant de l'emploi rigoureux des mêmes termes dans les deux arrêts, l'on doit pouvoir déduire que quelle que soit la qualité des demandeurs, usufruitier ou nu propriétaire, (à plus forte raison plein propriétaire), la licitation de la pleine propriété sera ordonnée si les conditions requises par les arrêts de Requêtes se trouvent réunies (8).

2°) Etude des conditions requises pour que la licitation de la pleine propriété soit possible.

Ces conditions sont au nombre de trois :

A) L'usufruit ou la nue propriété doivent porter sur une quote part des biens de la succession.

B) La licitation de la pleine propriété doit être nécessaire à l'assiette de l'usufruit ou à l'assiette de la nue propriété.

C) La licitation de la pleine propriété doit, en outre, être seule protectrice de l'intérêt des parties.

Ces conditions demandent quelques explications.

A) *L'usufruit ou la nue propriété doivent porter sur une quote part des biens de la succession.*

Les arrêts de 1932 et 1933 apportent une notable précision à la formule de l'arrêt de la Chambre Civile de 1891. Celui-ci autorisait la licitation de la pleine

---

(8) Nous entendons toutefois préciser qu'il faut que la licitation de la pleine propriété ait été demandée, le tribunal ne pourrait, à notre avis, devant une demande de la licitation de l'usufruit ou de la nue propriété, ordonner de son propre chef la licitation de la pleine propriété.

propriété au cas où l'usufruit porte sur un ensemble de biens dont il est nécessaire de déterminer la nature et l'importance. L'on en avait pu déduire que la licitation de la pleine propriété n'était pas possible si l'usufruit portait sur une quote part d'un bien déterminé, un usufruit du quart ou de moitié de tel immeuble. Les arrêts de 1932 et 1933 autorisent la licitation de la pleine propriété lorsque l'usufruit porte sur une quote part des biens d'une succession et par le fait suppriment tout obstacle à la licitation de la pleine propriété au cas d'un usufruit partiel portant sur un immeuble déterminé. Il sera désormais bien difficile aux tribunaux de refuser la licitation de la pleine propriété d'un seul immeuble sur le motif que l'indivision est cantonnée sur ce seul immeuble .

B) *La licitation de la pleine propriété doit être nécessaire à l'assiette de l'usufruit ou à l'assiette de la nue propriété.*

C'est ici la condition primordiale, *sine qua non,* en effet si le partage en nature était possible, il n'y aurait évidemment aucune raison, bien au contraire, d'ordonner la licitation de la pleine propriété.

De même, si la licitation de l'usufruit ou de la nue propriété était suffisante pour allotir équitablement chaque ayant droit, il n'y aurait pas lieu d'ordonner la licitation de la pleine propriété. Il y a donc sur ce point une question d'appréciation qui va se poser pour le juge. Or, nous avons vu que la tendance très nette de la jurisprudence était d'arriver à une licitation de la pleine propriété.

L'examen de la question de fait, en l'espèce tranchée par la Chambre des Requêtes le 19 juillet 1933, ne pourra que confirmer la tendance des Tribunaux et Cours d'Appel.

La veuve donataire contractuelle de l'usufruit de la moitié de l'hérédité s'opposait à la licitation de la pleine propriété des immeubles de la succession. Ces immeubles étaient au nombre de huit et il y avait un immeuble de communauté. La Chambre des Requêtes fait sien l'attendu des juges du fonds, relevant après expertise, qu'il était impossible de cantonner l'usufruit sur une portion de la propriété sans déprécier l'ensemble de la masse héréditaire « dont chaque lot serait alors grevé de partie de l'usufruit de moitié » (9).

Nous ne connaissons la question de fait que par cet attendu, il est donc difficile de se prononcer, cependant peut-être aurait-on pu cantonner l'usufruit de la veuve sur quatre des immeubles de succession, si ces immeubles étaient tous de même valeur, et ne liciter que le seul immeuble de communauté si tout partage de celui-ci était vraiment impossible.

La solution adoptée par la Chambre des Requêtes : le cantonnement de l'usufruit sur chaque immeuble de la succession ne nous semble commandée par aucune règle de droit. L'article 832 ne nous semble pas devoir trouver ici application ; aux termes de l'article 831, cet article ne vaut que pour « les héritiers copartageants ou les souches copartageantes ». Nous ne pensons pas qu'il vaille pour l'allotissement d'un usufruitier unique. La solution peut conduire à un partage plus équitable au cas ou cette répartition est pos-

---

(9) « Or, attendu que les juges du fonds ont relevé, après expertise, que le partage en nature n'était applicable ni à l'immeuble de communauté, ni aux huit immeubles de la succession de feu Girel sur lesquels la veuve de celui-ci avait un usufruit de moitié, et qu'il était impossible de cantonner cet usufruit sur une portion de la propriété, sans déprécier l'ensemble de la masse héréditaire, dont chaque lot serait alors grevé de partie de l'usufruit de moitié... »

sible. En fait elle conduira à peu près toujours à une licitation.

L'interprétation très large par la Chambre des Requêtes de la deuxième condition qu'elle exige pour la licitation de la pleine propriété portera ses fruits.

A l'exemple de la Cour Suprême, il est hors de doute que les juridictions inférieures auront une tendance très nette à ordonner la licitation de la pleine propriété parce qu'elles jugeront, elles aussi, que cette licitation est nécessaire à l'assiette de l'usufruit ou à l'assiette de la nue propriété.

C) *La licitation de la pleine propriété doit être seule protectrice de l'intérêt des parties.*

Cette troisième condition, « la seule protection de l'intérêt des parties », demandée pour la licitation de la pleine propriété par les arrêts de la Chambre des Requêtes en 1932 et 1933, est la base morale qui supplée à la base juridique. Il s'agit de l'intérêt des parties et non de l'intérêt du demandeur seul, « c'est-à-dire que l'ensemble, ou tout au moins la généralité des droits concurrents dans le partage doit trouver son compte à une opération que les circonstances rendent pour ainsi dire fatale » (10). C'est là quelque chose d'assez flou, de subjectif, mais qui n'est cependant pas l'arbitraire. C'est une question d'appréciation personnelle qui donne toute liberté au juge du fonds.

La Cour de Cassation s'est retiré le pouvoir de contrôler l'étendue donnée par le juge du fait à la licitation (11). C'est sans doute le point le plus grave des deux arrêts de 1932 et 1933. L'on peut craindre que

(10) Vialleton, note *S.* 1934-1-42.

(11) Cf. cependant Marty, « De la distinction du fait et du droit », thèse, Toulouse, 1928.

les Cours d'Appel n'apprécient différemment l'intérêt des parties, chaque Cour d'Appel ayant sa jurisprudence personnelle suivant qu'elle considèrera l'un ou l'autre droit, usufruit ou nue propriété, comme dominant.

En vérité des solutions différentes selon Cours d'Appel ne sont pas à craindre. La Cour de Cassation a pris soin voici déjà longtemps (12), de spécifier que, lorsque le juge du fait ordonne la licitation, sa décision doit être motivée. Elle rappelait encore cette prescription le 20 Juin 1933 (13). L'obligation pour les juridictions inférieures de motiver leurs décisions ordonnant la licitation de la pleine propriété aura tendance à sauvegarder l'unité de la jurisprudence. D'autant plus que dans les nombreux arrêts qui ont trait à ces questions, il n'est pas de Cour d'Appel qui ait considéré comme dominant l'un ou l'autre des droits d'usufruit ou de nue propriété. Les Cours d'Appel ont toujours pris en considération l'intérêt des parties sans tenir compte de la nature de leurs droits.

L'arbitraire sera d'autant moins à craindre qu'en cette matière il est bien rare que les Tribunaux rendent leurs jugements autrement que sur rapports d'experts. Bien qu'ils ne soient pas liés par la teneur de ces rapports les tribunaux s'y conforment généralement. Or, les experts sont gens de pratique à qui les subtilités du droit peuvent échapper, mais qui savent fort bien comprendre les nécessités de fait. Ils sauront faire ressortir en leurs rapports, au cas où le partage en nature est impossible, si l'intérêt général des ayants droit demande une licitation de la pleine propriété ou uniquement une licitation de l'usufruit ou de la nue propriété.

---

(12) *Cass. Req.* 26 mars 1893, *D.P.* 1897-1-443.
(13) *Cass. Civ.* 20 juin 1933, *Journ. Not.* 1934, p. 581.

Autorisées à ordonner la licitation de la pleine propriété lorsqu'elle est nécessaire à l'intérêt des parties. les juridictions inférieures vont avoir à interpréter cette protection. Il est certain que sur ce point elles vont s'inspirer directement des solutions admises par la Cour de Cassation.

Il s'est trouvé que l'espèce de l'arrêt de 1932 a permis à la Cour de Cassation de donner une grande extension à l'idée de protection de l'intérêt des parties. Les juridictions inférieures pourront donc se permettre elles aussi une grande largeur de vue dans l'interprétation de cette troisième condition.

Une veuve donataire de l'usufruit de la moitié de la succession avait obtenu de la Cour d'Appel la licitation de la pleine propriété de toute la succession à l'encontre d'un héritier unique. Cet héritier s'était pourvu en Cassation et ce fût l'arrêt de la Chambre des Requêtes du 20 Juillet 1932.

Le droit de l'héritier plein propriétaire de moitié et nu propriétaire du surplus domine évidemment celui de l'usufruitière. Cependant la licitation de la pleine propriété à la demande de l'usufruitière fût maintenue ; la solution, à ne considérer que les droits des parties en présence, paraît exorbitante.

M. Vialleton (14) en fait la remarque et une judicieuse critique.

Dans la « protection de l'intérêt des parties » M. Vialleton a vu l'intérêt collectif du partage. Or, pense-t-il, la limite de cet intérêt collectif, on la trouve au cas où un seul titulaire possède toute la nue propriété de la masse, l'usufruit étant seul indivis, ou *vice versa* lorsque l'usufruitier est unique et les nus propriétaires multi-

---

(14) VIALLETON, note *S.* 1934-1-42 et 43.

ples. En ce cas, à son avis, la licitation de la pleine propriété peut encore être nécessaire pour conduire à une répartition satisfaisante, mais c'est un cas limite à laisser à la clairvoyance du juge.

En l'espèce tranchée par la Chambre des Requêtes, il en va tout autrement : « Il n'existe que des intérêts individuels ». « Un tel conflit... met en opposition insoluble des droits également respectables. Dans ces conditions, écrit M. Vialleton, la seule issue n'est-elle pas le retour au principe, le cantonnement sur l'usufruit de la

Observation qui paraît juste, qui ne peut l'être qu'en licitation demandée ? »
faisant abstraction d'une partie du problème.

Dans les conflits étudiés, la question de fait est double : d'un côté les parties en présence, de l'autre les biens sur lesquels vont porter les droits de ces parties.

M. Vialleton n'a considéré que les parties en présence. L'arrêt de Cour d'Appel s'étend pourtant longuement sur l'impossibilité de liciter l'usufruit de la propriété de l'Ardillonnerie, et ce, pour des motifs que les experts ont exposé en leur rapport, motifs susceptibles de se retrouver en d'autres affaires. Les juges du fond seront d'autant plus disposés à leur attribuer de l'importance qu'ils furent déterminants dans la décision de Cour d'Appel confirmée par la Cour de Cassation. Les experts ont noté que les bâtiments étaient inoccupés depuis un certain temps et avaient besoin de réparations et même pour certains de réfection, que les terres étaient mal cultivées, les deux cinquièmes en vieilles friches. Des travaux longs et dispendieux étaient nécessaires avant que la propriété puisse rapporter. Supposons que l'usufruit ait été mis en vente, les amateurs auraient demandé à cet usufruit un rapport immédiat et important attendu sa durée incertaine. Dans l'espèce, non seulement ils ne pouvaient en attendre autant de l'usufruit de la pro-

priété de l'Ardillonnerie, mais qui plus est, pour en jouir il leur aurait fallu y faire de grosses réparations, de gros travaux, dont ils n'auraient, très probablement, en l'état actuel du droit, pas été indemnisés en fin d'usufruit (15).

C'est dire qu'il n'y aurait pas eu d'acquéreur. Plus exactement qu'on n'en voyait guère qu'un seul : le tuteur du mineur, héritier plein propriétaire de moitié et nu propriétaire du surplus. Or, attendu que ce dernier exploitait déjà la propriété, qu'il l'exploitait fort mal, les experts ont craint qu'au moment de sa majorité, le mineur ne trouvât plus qu'une chose sans valeur. C'est la raison qui les incita à demander en leur rapport la licitation de la pleine propriété.

L'on voit combien nous sommes loin des conclusions auxquelles aboutissait M. Vialleton. La Cour Suprême, le rapport de M. Le Conseiller Pilon en fait foi, a envisagé la question de fait en son entier. Les seuls droits des parties en présence n'eussent sans doute pas demandé une licitation de la pleine propriété, l'examen objectif des biens rendait nécessaire cette licitation. Il est même permis de penser que les juges ont vu plus loin que le partage, qu'ils ont voulu défendre l'intérêt du mineur durant tout le cours de sa minorité.

La Cour fait montre encore ici du plus large esprit d'interprétation. Du reste de l'examen des conditions posées par la Chambre des Requêtes pour que la licitation de la pleine propriété puisse être ordonnée à la demande d'un usufruitier ou d'un nu propriétaire, une idée ressort, très nette, valable pour les trois conditions. La Chambre des Requêtes a entendu laisser aux juges du fond la plus grande latitude pour l'interprétation des conditions requises. Des circonstances aussi favora-

(15) V. Josserand, *Cours de droit civil positif français*, t. I, n° 1925 et suivants.

bles devaient inciter les juges du fait à user largement du précédent.

3°) L'orientation de la jurisprudence à la suite des arrêts de Requêtes de 1932 et 1933.

Trois décisions ont été rendues depuis 1933, il n'est aucune qui ait omis de faire état des arrêts de la Chambre des Requêtes de 1932 et 1933.

La Cour de Nancy, le 3 Novembre 1934 (16), après s'être référé aux arrêts de la Chambre des Requêtes, ordonne la licitation en nue propriété, attendu « que l'usufruit porte sur des biens nettement déterminés ». Il s'agissait d'un usufruit total sur un immeuble nommément désigné, de ce fait la première des conditions nécessaires pour la licitation de la pleine propriété : « un usufruit ou une nue propriété portant sur une quote-part », n'était pas réalisée, et la Cour ne pouvait avoir d'hésitation.

La Cour d'Angers, le 8 Mai 1935 (17), décide que la licitation de la pleine propriété peut avoir lieu lorsqu'elle « apparaît comme nécessaire à l'assiette de l'usufruit et comme seule protectrice de l'intérêt des parties ». Mais elle ordonne la licitation de la nue propriété « attendu... qu'aucune circonstance de la cause ne saurait justifier la licitation de la pleine propriété. »

Ici la décision est inspirée directement des directives données par la Chambre des Requêtes. La Cour d'Angers prenait soin de faire savoir qu'il lui était possible d'ordonner la licitation de la pleine propriété, elle n'ordonnait cependant que la licitation de la nue propriété parce que les circonstances de la cause ne justifiaient pas une licitation de la pleine propriété ; c'est dire que ni la détermination de l'assiette de l'usufruit ni non plus

(16) Nancy, 3 nov. 1934, *G.P.* 1935-1-9.
(17) Angers, 8 mai 1935.

l'intérêt des parties ne demandaient une semblable licitation.

Dans un arrêt de la Cour de Paris du 7 Avril 1937 (18) se retrouve encore l'influence des arrêts de la Chambre des Requêtes. Une veuve usufruitière de quote-part d'un immeuble avait demandé au tribunal de première instance de prononcer la nullité d'une saisie réelle pratiquée sur l'immeuble par les créanciers de son fils plein propriétaire. Déboutée elle avait interjetée appel.

La Cour : « ... considérant que dans l'espèce soumise à la Cour, il existe cependant une indivision de jouissance entre Vegetti fils et sa mère, dont l'usufruit porte seulement sur une quote-part de la jouissance de l'appartement saisi ; que toutefois une licitation de la pleine propriété serait indispensable, eu égard aux circonstances de la cause, pour déterminer l'assiette même de l'usufruit, qui se trouvera nécessairement reporté sur le prix de vente. Que la dame Vegetti serait mal fondée à tenir en échec le droit des créanciers en s'y opposant... »

« Déclare dame Vegetti mal fondée en son appel... »

La Cour fonde la licitation de la pleine propriété qui interviendra sur la nécessité de déterminer l'assiette de l'usufruit, les créanciers saisissants étant pourtant créanciers d'un plein propriétaire. Cette seule qualité pouvait les autoriser à demander la licitation de la pleine propriété. Aussi cet arrêt peut-il être considéré comme nettement probant de l'orientation nouvelle de la jurisprudence.

Ces trois décisions sont caractéristiques de la volonté des juridictions inférieures de rechercher en ces questions difficiles l'autorité de la Cour de Cassation. La

---

(18) Paris, 7 avril 1937, *D.* 1938-2-29.

jurisprudence en sera quelque peu unifiée puisque la licitation de la pleine propriété sera soumise aux trois conditions suivantes : un usufruit ou une nue propriété portant sur une quote-part des biens de la succession, la licitation de la pleine propriété nécessaire à l'assiette de l'usufruit ou de la nue propriété et en outre seule protectrice de l'intérêt des parties. L'application de ces conditions à chaque cas d'espèce reste du domaine propre du juge du fonds.

§ 2. — Recherche d'une terminologie exacte pour qualifier les décisions prétoriennes de la jurisprudence.

Dans le paragraphe précédent, à la suite des auteurs et de la jurisprudence elle-même, la mise en vente simultanée, par décision de justice, de l'usufruit et de la nue propriété, a été appelée licitation.

Le mot convient-il à l'opération ? Cette question de terminologie mérite que l'on s'y arrête.

Le Code civil traite de la licitation au livre III, Titre VI, Chapitre VIII, un chapitre très court, puisqu'il ne comprend que trois articles 1686, 1687 et 1688. Le dernier de ces articles se contente de renvoyer au Code de procédure civile et au Code civil, titre des successions.

C'est effectivement au titre des successions que la doctrine s'est reportée pour étudier la licitation. En l'article 815 et l'article 827, elle prétend trouver ses lumières.

Article 815 : « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision, et le partage peut être toujours provoqué, nonobstant prohibitions et conventions contraires.

« On peut cependant convenir de suspendre le partage pendant un temps limité : cette convention ne peut

être obligatoire au-delà de cinq ans ; mais elle peut être renouvelée. »

Article 827 : « Si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément, il doit être procédé à la vente par licitation devant le tribunal.

« Cependant les parties, si elles sont toutes majeures, peuvent consentir que la licitation soit faite devant un notaire, sur le choix duquel elles s'accordent ». (1)

Pour la doctrine et la jurisprudence, la licitation est « la vente aux enchères d'une chose indivise » (2). L'indivision étant la coexistence, sur un même bien ou une même masse de biens, de droits de même nature, il ne peut y avoir indivision entre usufruitier et nu propriétaire (3). Selon la conception jurisprudentielle, il y aurait tout au plus indivision de jouissance entre le plein propriétaire et le titulaire d'un usufruit partiel et l'on peut admettre aussi indivision en nue propriété entre un plein propriétaire et le titulaire d'une nue propriété partielle.

Du fait qu'il n'y a pas d'indivision entre usufruitier et nu propriétaire, la licitation, au sens où ce mot est entendu généralement, n'existe que si la vente porte uniquement soit sur l'usufruit soit sur la nue propriété. L'intervention d'un plein propriétaire ne change pas la

---

(1) Nous citons volontairement les textes anciens parce qu'ils ont, seuls, été pris en considération par la doctrine et la jurisprudence. Nous pouvons d'autant mieux agir ainsi que les modifications apportées par le décret-loi du 17 juin 1938, la loi du 20 juillet 1940 et la loi du 9 novembre 1940 ont laissé intact l'esprit de ces textes, sinon la lettre, et ne concernent que les domaines ruraux. Nous étudierons les répercussions de ces dispositions législatives *infra* en un chapitre IV.

(2) Guillouard, *Traité de la vente et de l'échange*, 3e éd., t. 2, n° 728. — Baudry Lacantinerie et Saignat, *De la vente et de l'échange*, n° 727.

(3) Cf. *Chapitre préliminaire*, section III.

nature de l'opération puisque le droit de pleine propriété est alors considéré comme un droit d'usufruit superposé à un droit de nue propriété.

Cependant, tout au long de l'évolution jurisprudentielle la vente simultanée de l'usufruit et de la nue propriété, dans quelques conditions qu'elle soit accordée, est toujours appelée licitation, tant par la jurisprudence que par les auteurs.

Les deux arrêts de la Chambre des Requêtes des 20 Juillet 1932 et 19 Juillet 1933, parlent encore de licitation, de même M. le Conseiller Pilon chargé du rapport lors de l'arrêt du 20 Juillet 1932 et aussi M. Vialleton en sa note au S. 1934-1-41.

M. Wahl ne s'était pas laissé leurrer par ce mot de licitation employé par la jurisprudence, et le premier il avait recherché la nature exacte de l'opération (4). L'examen lui était d'ailleurs facile. M. Wahl écrivait en note sous un arrêt de la Chambre civile, du 12 Mai 1897, ledit arrêt rendu sur pourvoi formé contre un jugement du Tribunal civil de Muret, en date du 24 Décembre 1894 (5).

Or, le jugement du tribunal civil de Muret peut être considéré comme un modèle. C'est une synthèse condensée de toute la question qui nous occupe en même temps qu'une anticipation sur les arrêts de la Chambre des Requêtes de 1932 et 1933.

L'espèce était la suivante : Jean-Baptiste-Marie-Jules Porte décède à Toulouse le 10 Mars 1889, laissant pour seul héritier son fils Gaston Porte ; pour légataire de l'usufruit de la quotité disponible Madame Jeanne Porte, sa veuve ; pour légataires de la nue propriété de la

---

(4) Wahl, note *S.* 1898-1-193.
(5) *Cass. Civ.* 12 mai 1897, *S.* 1898-1-193.

quotité disponible M. Gabriel Porte et Madame Fournié, ses petits enfants.

Deux adjudications ont eu lieu toutes deux au profit de Gabriel Porte.

L'administration de l'Enregistrement perçoit seulement le droit de mutation à 4 % (6). Plus tard, estimant qu'aucune indivision n'existait, en ce qui concernait l'usufruit, entre l'adjudicataire et le légataire en usufruit, elle réclame le droit de transcription.

Sur opposition de Gabriel Porte, le Tribunal de Toulouse rend un jugement favorable à la Régie, cassé sur vice de forme par la Cour de Cassation, le 27 Décembre 1893, avec renvoi devant le Tribunal civil de Muret.

Le 24 Décembre 1894 le Tribunal civil de Muret rend le jugement suivant :

« Le droit fiscal de transcription est dû sur tout acte qui est de nature à être transcrit : Les jugements d'adjudication sont soumis à la formalité, exception faite pour ceux rendus sur licitation au profit d'un cohéritier ou d'un copartageant.

« Attendu que Gabriel Porte n'a jamais été en indivision avec ses cohéritiers par rapport à l'usufruit...

« Attendu que c'est vainement que Gabriel Porte invoque pour éluder cette conclusion les arrêts de Cassation rendus le 9 Avril 1877 et le 1er Juillet 1891, argue de ce qu'il y aurait dans certains cas indivision entre nus propriétaires et usufruitiers puisque la licitation est admise pour résoudre les rapports existants entre eux à ce titre — qu'il n'y a divergence entre ces décisions

---

(6) A cette époque, en cas de licitation emportant effet déclaratif, l'administration de l'Enregistrement percevait un droit de mutation à 4 %. Si l'effet déclaratif ne jouait pas, elle percevait le droit de vente à 7 %, et, en outre, le droit de transcription à 2,50 %.

et l'arrêt de principe de 1889, que pour qui considère ces décisions avec l'idée préconçue et erronnée qu'il y a corrélation nécessaire entre les formes de la licitation et le fait juridique de l'indivision.

« Qu'en réalité il n'en est pas ainsi :

« Que si dans la plupart des cas la licitation fonctionne comme mode de partage applicable lorsque l'objet indivis n'est pas susceptible d'être distribué en nature, il en est d'autres où elle est simplement un procédé de réalisation de biens immobiliers que les circonstances imposent comme une nécessité de fait : que c'est le personnes, qui tout en ayant des droits distincts et indécaractère qu'elle présente lorsqu'elle se produit entre pendants sur un objet ou un ensemble d'objets, ne peuvent néanmoins les exercer directement par suite d'une complication purement matérielle, cette distinction résulte d'un arrêt de la Cour de Cassation du 25 Mars 1825 (7)...

« Attendu que, lorsqu'elle a ce caractère, la vente publique se distingue profondément de la licitation proprement dite dans son origine et dans ses effets ;

« Que, d'une part, en effet, de cette circonstance qu'elle n'implique aucune communauté de droits, il résulte que

---

(7) *Cass. Civ,* 23 mars 1825, *S.* 1825-1-414. — En cette affaire, des améliorations considérables avaient été apportées à l'Hôtel de Gallifet, par l'usufruitier dudit hôtel qui, du fait de ces améliorations magnifiques et de constructions faites sur terrain propre, avait créé un nouvel hôtel : l'Hôtel des Affaires Etrangères, rue du Bac, à Paris. A la mort du Marquis de Gallifet, usufruitier, les biens lui appartenant en propre ne se distinguaient plus de l'ancien Hôtel de Gallifet dont il n'avait que l'usufruit. Le Tribunal de la Seine et la Cour de Paris avaient ordonné la licitation de tout l'Hôtel des Affaires Etrangères. La Cour de Cassation avait rejeté le pourvoi formé contre cette décision : « Attendu que ceux-ci (les juges du fonds) ont pu justement induire, qu'il peut y avoir lieu, par le fait des propriétaires, d'ordonner la vente simultanée de ces immeubles s'il n'est pas possible de les séparer sans nuire aux intérêts respectif. »

jamais, même au cas d'impartageabilité reconnue, elle ne peut être exigée *à priori* par le demandeur qui n'est pas recevable à invoquer en pareille hypothèse l'article 815 du Code civil ; qu'elle se présente comme une solution contingente qu'il appartient au juge de donner ou de refuser selon les circonstances de fait et l'objet matériel de l'objet en litige ; que dans cette appréciation, celui-ci n'a plus à se préoccuper de savoir si l'exercice des droits individuels peut se pratiquer commodément sur l'objet en nature ; que l'article 827 du Code civil est, en effet, étranger à la difficulté, et que cette circonstance est indifférente dans le débat, car il est manifeste que la simple incommodité qu'une personne éprouve à user de son droit du fait de la chose d'un tiers ne peut l'autoriser à exiger de celui-ci l'aliénation de cette chose ; que pour sanctionner une telle prétention les juges doivent constater qu'il y a, pour chaque partie, impossibilité d'exercer son droit en nature ou difficulté équivalente.

« Que d'autre part en ce qui concerne les effets, l'acte ne mettant fin à aucune indivision, ses conséquences ne peuvent être déterminées d'après les règles du partage ; qu'elles doivent être régies à l'égard de tous par les principes propres à la vente.

« Or les arrêts du 9 avril 1877 et 1er juillet 1891 ne sont que des applications de la jurisprudence inaugurée le 25 mars 1825... ces décisions ne peuvent être d'aucun secours pour le demandeur, les idées de licitation et d'indivision ne sont pas inséparables dans la doctrine de la Cour de Cassation, ...les arrêts invoqués établissent qu'il est légalement possible que dans les ordonnances d'adjudication des 22 mai et 3 juillet 1889, il y ait eu à la fois licitation proprement dite pour la nue propriété effectivement indivise au regard de Gabriel Porte et vente simultanée de l'usufruit sur lequel ce dernier n'avait rien à prétendre...

« Attendu que dans cette vente de l'usufruit Gabriel Porte est devenu acquéreur, que son titre est donc précisément de ceux pour lesquels a été créée la formalité de la transcription ; qu'il a été par conséquent soumis avec raison à l'application des droits fiscaux que la loi a rattaché à cette formalité.

« Attendu que la solution du litige ne peut être différente si l'on se place au point de vue des intentions du testateur... son pouvoir ne va pas jusqu'à modifier la nature des droits conférés aux légataires et les conditions auxquelles leur exercice est soumis. »

Pourvoi en Cassation de Gabriel Porte pour violation de l'article 883 du Code civil, et la Cour de Cassation transformant le terrain du débat rejette le pourvoi, du fait que Gabriel Porte ne continuant pas la personne du défunt, de par la présence d'un héritier réservataire, a intérêt à transcrire.

Le jugement du Tibunal civil de Muret est remarquable. En 1894 il énonce de façon magistrale les principes auxquels se ralliera la Chambre des Requêtes en ses arrêts de 1932 et 1933. La vente de la pleine propriété ne peut être exigée à priori par le demandeur usufruitier ou nu propriétaire, elle apparait comme une solution contingente qu'il appartient uniquement au juge de donner ou de refuser. Pour pouvoir ordonner la vente, le juge doit constater chez les parties non pas une simple incommodité d'user de leurs droits en nature, mais une impossibilité d'exercer ces droits ou une difficulté équivalente.

Le jugement parle de vente publique ; il différencie nettement cette vente publique d'une licitation, énonçant : « Que d'autre part, en ce qui concerne les effets, l'acte (d'adjudication) ne mettant fin à aucune indivision, ses conséquences ne peuvent être déterminées d'après les règles du partage : qu'elles doivent être régies à

l'égard de tous d'après les principes propres à la vente.... Les idées de licitation et d'indivision ne sont pas inséparables dans la doctrine de la Cour de Cassation... La licitation est considérée par la Cour Suprême, non comme un mode de partage appliqué entre coïndivisaires, mais comme un moyen de dénouer, par la vente simultanée de divers droits réels, une situation de fait dont la complication s'oppose à l'exercice immédiat du droit privatif de chaque partie ».

Pour la première fois peut-être dans toute la longue suite des décisions de Cour de Cassation, Cours d'Appel et Tribunaux, la mise aux enchères simultanées de l'usufruit et de la nue propriété est appelée de son vrai nom, vente et non licitation.

Le litige ne venait pas d'une interprétation différente par chaque partie du mot licitation. Pour la Régie comme pour son adversaire, la licitation était un mode du partage. La Régie prétendait seulement que dans le cas présent, il n'y avait pas eu de licitation, la vente ayant été ordonnée de l'avis de tous les ayants droits.

M. Wahl (8) regrette à juste titre que la Cour de Cassation n'ait pas jugé utile de prendre position dans un débat si franchement ouvert. « Elle a préféré échapper à cette explication, écrit-il, qu'elle n'aurait peut-être pas pu donner sans se trouver dans l'alternative de désavouer l'emploi fait par ses arrêts d'une expression impropre, ou d'admettre des solutions inacceptables. »

Et M. Wahl de remarquer qu'en effet si l'on avait admis la licitation entre usufruitiers et nus propriétaires comme équivalent au partage, les hypothèques consenties par l'usufruitier tombaient au cas où le nu propriétaire demeurait adjudicataire et les hypothèques

(8) Wahl, note *S.* 1898-1-193.

consenties par le nu propriétaire au cas où l'usufruitier demeurait adjudicataire. Et non seulement les hypothèques mais tous les droits réels consentis et toutes les aliénations. Du coup les usufruitiers et les nus propriétaires eussent été privés de tout crédit, une aliénation étant toujours possible en faveur du propriétaire du droit complémentaire du leur.

Les hypothèques et droits réels consentis par un copartageant, autre que l'attributaire, tombent du fait du partage ou de la licitation de l'article 883. Le législateur a évité de cette façon que l'indivision ne rende précaire la propriété intégrale de l'attributaire, et ne l'expose à voir les immeubles qui lui ont été attribués, saisis et mis en vente à la requête des créanciers des ex-co-propriétaires non attributaires.

Entre usufruitier et nu propriétaire, cette spoliation n'est pas à craindre. Le nu propriétaire qui acquiert l'usufruit ou l'usufruitier qui acquiert la nue propriété ne fait qu'ajouter, au droit qui lui appartient, un droit de nature différente. On peut refuser à l'opération l'effet déclaratif sans exposer l'acquéreur à des poursuites sur l'immeuble tout entier de la part des créanciers de son vendeur, le droit acquis est seul soumis à ces poursuites.

« On ne conçoit d'ailleurs pas, poursuit M. Wahl, que si en règle générale, l'aliénation de l'usufruit au profit du nu propriétaire ou de la nue propriété au profit de l'usufruitier, n'est pas dotée de l'effet déclaratif et n'efface pas les hypothèques consenties sur son droit par l'aliénateur, il y ait lieu de faire exception à ce principe pour le cas, soit où l'intention du testateur serait de faire porter l'usufruit sur les résultats de la liquidation, soit où l'usufruit porterait sur une succession toute entière ou sur une quote part de la succession ». Ces deux hypothèses étaient les seules où, à

l'époque, la Cour de Cassation avait osé ordonner la licitation à l'encontre de la volonté de l'un des ayants droit.

L'arrêtiste, en terminant, regrette que la Cour de Cassation, en ses arrêts de 1877, 1889, et 1891, ait abandonné le terme de mise en vente qui était celui de l'arrêt de 1825, pour prendre celui de licitation qui convient exclusivement à la vente d'un immeuble indivis entre copropriétaires. « Dans le premier de ces arrêts, écrit-il, elle (la Cour de Cassation) s'appuie sur l'article 827 du Code civil, mais il n'y a eu là pour elle qu'une manière de colorer une solution qui lui paraissait désirable en équité et que les principes du droit réprouvent. Un Tribunal ne peut exproprier une personne de son droit sur une chose et l'obliger à se contenter du prix de cette chose ; il ne le peut que dans le cas d'une licitation prévue par l'article 827 ; pour essayer de justifier la solution, il a bien fallu rapprocher la situation, en vue de laquelle elle intervenait, de celle avec laquelle elle présentait le plus de rapport et essayer d'identifier les deux hypothèses. »

Après M. Wahl, les arrêtistes emploient tous le mot de licitation, en notant cependant pour la plupart qu'ils ne se laissent pas abuser par la terminologie, qu'il ne s'agit pas de la licitation de l'article 883 ; pour plus ample informé, ils renvoient à la note de M. Wahl au S. 1898.1.193.

La Cour de Cassation, Chambre Civile, le 27 novembre 1918 (9) allait donner confirmation aux attendus du Tribunal de Muret.

Celui-ci disait : « Les idées de licitation et d'indivision ne sont pas inséparables dans la doctrine de

(9) *Cass. Civ.* 27 novembre 1918, *S.* 1920-1-172.

la Cour de Cassation... » ; la Cour de Cassation (Chambre civile) déclare en 1918 : « La licitation ne suppose pas nécessairement l'indivision, elle peut intervenir indépendamment de toute indivision juridique, quand elle est le moyen de dénouer par la vente simultanée de divers droits réels, une situation de fait dont la complication s'oppose à l'exercice immédiat du droit privatif de chaque partie. »

M. Vialleton (10) va se prévaloir de cette décision et écrire : « On ne peut dire les choses plus nettement. A condition de substituer au mot licitation, qui s'applique exclusivement aux ventes de choses indivises, le mot vente par autorité de justice, seul exact, on peut considérer cet arrêt, encore qu'il intervienne dans une matière étrangère à la présente étude, comme l'aboutissement et la synthèse de la jurisprudence relative au lotissement des masses difficilement partageables sur lesquelles concourrent des droits enchevêtrés. La justice aurait donc le droit de vendre d'office aux enchères les éléments d'une masse partageable qui feraient obstacle à sa division. Droit exorbitant, qui excède de beaucoup la portée de l'article 827, lequel limite assurément à l'hypothèse d'une indivision préexistante, à la nature et à l'étendue de cette indivision, la faculté qu'il accorde au juge. »

M. Le Balle (11) écrit également : « La vente qui interviendra dans ces deux hypothèses (intention du testateur ou vente pour supprimer un obstacle à la libre jouissance de ses droits par chacun des intéressés) n'est pas une licitation nécessairement greffée sur une indivision, mais une vente en justice ordonnée en exécu-

---

(10) Vialleton, *Rev. Trim.* 1925, p. 261 et s.

(11) Beudant, Lerebours Pigeonnière et Le Balle, t. 5 bis, n° 633.

tion de la volonté du défunt ou d'une nécessité autre que l'indivision. »

La doctrine a donc nettement perçu tout ce qui séparait la licitation ordonnée entre copartageants de la licitation de la pleine propriété ordonnée à la requête d'un usufruitier ou d'un nu propriétaire.

Il n'est pas certain que les juridictions inférieures aient eu la même clairvoyance. Pensant licitation, certaines n'ont pas su s'abstraire de l'idée d'indivision. C'est ainsi que la Cour de Poitiers, le 11 juin 1889, dans l'espèce soumise à la Cour de Cassation le 1er juillet 1891 (12), déclare qu'au cas où la licitation est ordonnée entre usufruitiers et nus propriétaires, il y a indivision entre eux. « Il y a à proprement parler indivision », disait de même M. Lardenois parlant d'usufruitiers et de nus propriétaires, devant la Chambre des Requêtes, dans l'affaire tranchée par la Chambre Civile le 10 décembre 1889 (13). La Cour d'Angers emploie encore le mot indivision le 17 mai 1926 (14).

Une expression nouvelle caractérisant cette vente forcée entre non indivisaires serait préférable. Le mot licitation est trop employé pour caractériser une opération dépendant du partage, l'esprit l'accepte difficilement pour une opération où interviennent des droits qui ne sont pas indivis.

Diverses expressions ont été mises en avant : la Cour de Cassation en 1825 avait employé le terme mise en vente, le Tribunal de Muret en 1894 disait vente publique, M. Vialleton, dans la Revue critique de 1928 (15), parle de vente en justice. A toutes ces expressions nous

(12) *Cass. Civ.* 1er juillet 1891, *S.* 1891-1-337.
(13) *Cass. Civ.* 10 déc. 1889, *S.* 1890-1-197.
(14) Angers, 17 mai 1926, *G.P.* 1926-2-466.
(15) Vialleton, *Rev. Crit.* 1928, p.

préférons celle que M. Vialleton emploie en son article de la Revue Trimestrielle de 1925 et qui est reprise par M. Josserand en sa note au D. P. 1932-2-1 : « Vente par autorité de justice. »

La confusion avec la licitation, corollaire de l'indivision, ne serait plus possible. L'expression présente d'autre part l'avantage de bien marquer le pouvoir des Tribunaux d'ordonner ou de refuser, en cette matière, la vente de la pleine propriété, alors que les droits indivis du demandeur ne lui permettraient d'intenter qu'une action en partage de l'usufruit ou de la nue propriété.

Si la licitation de la pleine propriété ordonnée à la demande d'usufruitiers ou de nus propriétaires a pu être entendue par quelques Tribunaux comme une opération dépendant du partage et de l'indivision, en fait les effets de cette licitation ont été très rarement assimilés à ceux de la licitation dépendant du partage.

La Régie notamment ne s'y est jamais laissée tromper. Selon M. Wahl (16) la Régie, dans le mémoire de défense présenté dans l'affaire tranchée par la Chambre Civile le 12 Mai 1897, reconnaissait que dans les hypothèses où, selon la Cour de Cassation, la licitation peut être demandée par l'usufruitier contre le nu propriétaire ou par le second contre le premier, le droit de transcription n'est pas dû. C'est sans doute la seule fois où pareille thèse a été soutenue par l'Administration.

La question fiscale, en effet, a fait l'objet de très nombreux arrêts, voici comment elle se présentait. Jusqu'en 1925, le droit de transcription à 2,50% était perçu sur toutes les licitations où l'effet déclaratif ne jouait pas ; l'on comprend que la Régie n'ait jamais voulu admettre d'effet déclaratif entre usufruitiers et nus pro-

(16) Wahl, note S. 1898-1-193.

priétaires ! Depuis la Loi du 13 Juillet 1925, art. 4, la question n'offre plus d'intérêt, puisque le droit de transcription est compris dans la taxe de mutation perçue lors de l'enregistrement de l'acte.

Il est remarquable que chaque fois qu'antérieurement à 1925 la question fût portée devant la Cour de Cassation, la Régie, soutenant que l'effet déclaratif ne jouait pas, eut gain de cause (17).

Fait assez curieux, à deux reprises, la Cour de Cassation a admis en matière d'Enregistrement l'indivision entre usufruitier et nu propriétaire. Il s'agissait d'usufruitier qui, par suite d'arrangement amiable avec le nu propriétaire, avait reçu une part de la pleine propriété.

Le 8 Août 1836 (18) et le 4 Janvier 1865 (19) la Cour de Cassation a déclaré qu'en ce cas l'arrangement amiable devait être analysé comme un partage. Ce sont deux décisions anciennes, isolées dans une longue suite de décisions contraires (20). Aujourd'hui elles ne seraient plus possible.

Il n'en reste pas moins urgent d'appeler l'opération qui nous occupe, vente par autorité de justice, pour éviter toute confusion avec la véritable licitation.

---

(17) *Cass.* 30 mars 1841, *S.* 1841-1-349. — 8 juin 1847, *S.* 1847-1-688. — 15 janvier 1867, *S.* 1867-1-181. — 30 nov. 1885, *S.* 1886-1-433. — 4 août 1869, *S.* 1869-1-476. — 28 mars 1923.

V. dans le même sens *Trib. civ. de Roanne*, 5 juillet 1938, *Indicateur de l'Enregistrement* 1939, n° 4216.

(18) *Cass.* 8 août 1836, *S.* 1836-1-798.

(19) *Cass.* 4 janv. 1865, *D.P.* 1865-1-35.

(20) Décisions de la Cour de Cassation ayant admis que les règlements entre usufruitiers et nus propriétaires constituent non un partage mais un échange ou une dation en paiement : 14 août 1838, *S.* 1838-1-709. — 30 mars 1841, *S.* 1841-1-349. — 8 juin 1847, *S.* 1847-1-688. — 15 janv. 1867, *S.* 1867-1-181. — 4 août 1869, *S.* 1869-1-476. — 27 déc. 1893, *J. de l'Enreg.* 1894, art. 24260. — 11 janv. 1888, *D.P.* 1889-1-53.

§ 3. — **Fondement juridique de la vente par autorité de justice.**

La Cour Suprême s'est décidée bien tardivement à autoriser Tribunaux et Cours d'Appel à ordonner de leur propre autorité, en considération de l'intérêt des parties, la vente de la pleine propriété d'un bien ou d'une masse de biens sur lesquels portent des droits d'usufruit ou de nue propriété.

Les longues hésitations de la Cour Suprême s'expliquent. La vente par autorité de justice semblait ne pouvoir s'appuyer sur un texte ou un principe juridique, elle paraissait avoir pour tout fondement la satisfaction des besoins pratiques.

Tel était le sentiment de Labbé (1) qui craignait en outre que les Tribunaux ne tombassent dans l'arbitraire du fait de cette absence de texte.

M. Vialleton (2) a recherché longuement s'il était possible de trouver un fondement juridique à l'orientation nouvelle de la jurisprudence. Il est parti de cette idée que « à la base du partage il y a une attribution de droits légale ou reconnue par la loi et que cette attribution doit être munie de sanctions essentielles pour se réaliser en une acquisition de parts divises. » Ces sanctions essentielles, selon M. Vialleton, le législateur croyait les fournir en écrivant l'article 815. En fait cet article ne suffit pas dans les conflits qui naissent entre coayants droit à une même masse partageable. Le droit de chacun à réaliser sa part doit cependant être sanctionné, et M. Vialleton alors de penser que « l'œuvre de réalisation de la masse partageable demeure tou-

(1) Labbé, note *S.*, 1890-1-497. - V. de même *Pandectes*, *Successions*, 1900, n° 5642.

(2) Vialleton, *Rev. Trim.*, 1925. p. 261 et suiv.

jours quoi qu'on dise, une opération collective intéressant le groupe entier des ayants droit, dépassant la notion des indivisions séparées », ce qui autoriserait la justice à examiner et résoudre les conflits de droit qui naissent de ce caractère d'intérêt collectif du partage. »

M. Vialleton a été le seul auteur à rechercher dans le droit positif un fondement au pouvoir reconnu au juge par la jurisprudence récente et il semblerait qu'il ne fût pas très convaincu de la justesse de ses conclusions puisqu'il écrit en fin de son étude : « D'une part il faut considérer comme intangible le principe que le droit au partage de chaque indivisaire est limité par la nature des droits indivis qu'il possède... D'autre part l'impossibilité d'en formuler une justification solide empêche de reconnaître au juge, comme le fait la jurisprudence, le droit d'ordonner la mise aux enchères des immeubles impartageables toutes les fois qu'elle paraît nécessaire. »

Il accepte cependant la solution de la jurisprudence, il la préconise même, mais doute qu'il puisse lui être trouvé une base juridique légale et certaine.

M. Le Balle (3) s'est contenté d'envisager les besoins pratiques sans rechercher d'autre fondement à la solution de la jurisprudence. M. Vialleton, dans le Traité théorique et pratique de droit civil de MM. Planiol et Ripert (4), reprend l'idée qu'il avait déjà émise en la Revue Trimestrielle de droit civil de 1925, les Tribunaux pourraient puiser dans leur pouvoir propre d'organiser le partage et d'en trancher les incidents, la faculté d'ordonner la vente par autorité de justice.

---

(3) Ch. Beudant, *Cours de droit civil français*, 2e éd., publiée par R. Beudant et P. Lerebours-Pigeonnière, t. 5 *bis*, n° 633.

(4) *Traité théorique et pratique de droit civil de MM. Planiol et Ripert*, t. 4., *Successions*, n° 477.

M. Savatier (3) s'en va chercher plus loin la base de cette jurisprudence prétorienne, pour lui elle serait un des nombreux symptômes de l'évolution actuelle de l'idée de propriété. « La notion purement individualiste de celle-ci, que défendait encore logiquement Labbé, dans sa note de 1890, semble périmée, écrit-il. La propriété cesse aujourd'hui de paraître légitime et absolue toutes les fois que le propriétaire entend faire prévaloir sa fantaisie ou même ses calculs sur ses propres intérêts en même temps que sur l'intérêt général ; on ne lui permet plus, par cela seul qu'il est propriétaire, d'agir quant à son bien, à sa tête et à sa guise, et d'entraver par son bon plaisir des opérations d'intérêt commun (4). La réaction contre la notion individualiste de la propriété, notion des Rédacteurs du Code, était déjà un fait certain avant la Guerre 1939-40. C'était là une tendance du droit, mais l'on ne pouvait donner cette tendance comme fondement juridique de la vente par autorité de justice. L'on ne peut confondre ce qui excuse et ce qui permet. M. Savatier a exposé une tendance du droit, il n'a point trouvé une base à la vente simultanée de l'usufruit et de la nue propriété.

M. Vialleton serait donc le seul qui ait recherché la base juridique de cette vente, l'on a vu qu'il n'était pas très assuré de l'avoir trouvée.

A notre avis M. Vialleton ne pouvait pas arriver à ses fins car il commettait une erreur en partant du partage. Les solutions bonnes pour le partage ne valent pas ici, puisque entre usufruitier et nu propriétaire il n'y a pas et ne peut pas y avoir d'indivision. L'éminent auteur

---

(3) Savatier, note *D. P.*, 1933-1-113.

(4) Dans le même sens Julliot de la Morandière (H. Capitant *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, 2e éd., par Julliot de la Morandière, p. 408, sous Req., 20 juillet 1932).

envisage évidemment le partage comme une opération collective, mais l'idée de partage est inséparable de l'idée d'indivision et l'opération ne s'applique qu'à des droits indivis. M. le Procureur Général Beaudoin a mis en lumière l'intérêt collectif du partage, en ses conclusions, lors de l'arrêt de la Cour de Cassation du 5 Décembre 1907 (6). Il note en ces dites conclusions que le partage est une opération complexe, à plusieurs phases qui tendent toutes à un but unique. « C'est, si je puis dire, a-t-il écrit, une pièce en plusieurs actes comportant : 1°) l'estimation et la vente du mobilier ; 2°) l'expertise et la licitation des immeubles ; 3°) la liquidation par le notaire ; 4°) la formation des lots, leur tirage au sort, la remise des titres ; 5°) enfin l'homologation qui termine le tout. Mais c'est une pièce unique et la licitation n'en est que le deuxième acte ». Le Procureur Général Beaudoin n'a envisagé que la licitation de droits indivis, et il est peut-être exagéré de vouloir étendre la notion d'intérêt collectif du partage aux différends entre usufruitiers et nus propriétaires.

Le rapporteur en l'affaire rejetée par la Chambre des Requêtes, le 20 juillet 1932 (7), M. le Conseiller Pilon, favorable à la licitation simultanée de l'usufruit et de la nue propriété, appuyait son argumentation sur l'arrêt de la Chambre Civile du 27 novembre 1918 (8) ; il ajoutait : « Il est vrai que des réserves ont été faites sur la doctrine de cet arrêt de 1918. Avec M. Wahl (9) l'annotateur fait observer que la licitation, ayant pour résultat d'exproprier une personne de son droit sur une chose en l'obligeant de se contenter d'une somme d'argent,

(6) Cass. Ch. Réun., 5 déc. 1907, *D. P.*, 1908-1-116.
(7) Cass. Req., 20 juillet 1932, *S.* 1934-1-41.
(8) Cass. Civ., 27 nov. 1918, *S.*, 1920-1-172, rapporté § 1, supra.
(9) Wahl, note *S.* 1898-1-193.

doit être strictement limitée dans son cadre légal, celui d'une indivision portant sur des immeubles qui ne sont pas commodément partageables. Mais n'est-ce pas employer un mot qui dépasse le caractère et le but pratique de la licitation, laquelle répond essentiellement à une idée de commodité (le mot est dans l'article 827 du Code civil), et à des nécessités de fait, correspondant à l'intérêt même des propriétaires dont les biens sont licités, que de la qualifier d'expropriation ? »

En terminant, M. le Conseiller Pilon ajoutait qu'il ne voyait pas de raisons juridiques majeures pour critiquer l'arrêt déféré à la censure : « Car, tout compte fait, sa décision est dans la ligne des arrêts de 1877 et de 1891, ci-dessus visés, et elle n'est pas en opposition avec l'article 827 du Code civil, interprété dans son but pratique. »

Ainsi donc M. le Conseiller Pilon ne voit comme base possible de cette licitation, qui est souhaitable, que l'article 827 et il s'efforce de démontrer que cet article peut être interprété d'une façon bien plus large qu'il ne l'est ordinairement.

Avec cette argumentation nous restons encore dans la règlementation du partage, et à notre avis, ce n'est pas dans le partage qu'il faut chercher la base juridique de la vente par autorité de justice.

Sous le titre de la Vente, il est un chapitre du Code civil qui traite de la licitation c'est à ce chapitre qu'il faut nous reporter, c'est la source à laquelle on doit se référer, toutes les juridictions employant le mot licitation.

Le premier des articles de ce chapitre, l'article 1686, est ainsi conçu :

« Si une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte ;

« Ou, si dans un partage fait de gré à gré de biens communs, il s'en trouve quelques-uns qu'aucun des copartageants ne puisse ou ne veuille prendre.

« La vente s'en fait aux enchères, et le prix en est partagé entre les copropriétaires.

Les premiers mots : « Si une chose commune à plusieurs » commandent le reste du texte. Or ils expriment une idée bien plus compréhensive que celle d'indivision. Une chose commune à plusieurs c'est une chose sur laquelle portent des droits appartenant à plusieurs titulaires, ces droits n'étant pas nécessairement les mêmes : droit d'usufruit, droits de nue propriété, droits de jouissance, droits d'habitation, en somme une chose soumise à plusieurs droits réels appartenant à des personnes différentes.

Si les titulaires ont des droits de même nature, la chose sera indivise, mais si les droits sont de nature différente la chose restera commune tout en n'étant pas indivise. C'est ainsi que l'on peut dire qu'un immeuble est commun à un usufruitier et à un nu propriétaire, parce que les droits de ces personnes portent sur le même immeuble, et cependant cet immeuble n'est pas indivis entre eux. De la même façon une maison dont les étages appartiennent à des propriétaires différents est dite commune. La propriété des maisons divisées par étage n'est cependant pas l'indivision.

Le fait de trouver en l'article 1686, le mot « partagée » (si une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte) ne nous semble nullement restreindre l'interprétation que nous donnons « d'une chose commune à plusieurs ». Le mot « partagée » est pris dans un sens très large, celui de l'attribution à chacun des titulaires de son droit privatif sur cette chose commune.

Le 2e paragraphe de l'article 1686 : « Ou si, dans un

partage fait de gré à gré de biens communs... » apporte une confirmation à notre interprétation des mots « commune à plusieurs ». Ici encore le législateur s'est gardé de parler de biens indivis.

Le 3e paragraphe « La vente s'en fait aux enchères et le prix en est partagé entre les copropriétaires » autorise la vente d'une chose commune à plusieurs, sans préciser à la requête de qui cette vente doit être faite. Rien de contraire donc à ce que la vente soit ordonnée par les Tribunaux. L'on pourra objecter que le partage du prix doit se faire « entre copropriétaires », nous ne voyons pas là un obstacle à notre interprétation du texte. Le mot « copropriétaire » est pris ici dans son sens exact : non copropriétaires de biens, mais copropriétaires de droits, des propriétaires ayant des droits portant dans le même temps sur le même objet, sans que ces droits soient nécessairement indentiques.

Selon nous, l'article 1686 aurait donc pu être compris comme faisant de la licitation une opération très large, très compréhensive, permettant la vente de toute chose sur laquelle auraient porté des droits dont la complexité se serait opposée à l'exercice du droit privatif de chaque titulaire. Le deuxième membre du premier alinéa : « ne peut être partagée commodément et sans perte » ne nous semble-t-il pas être justement la base des arrêts de la Chambre des Requêtes de 1932 et 1933 : « Lorsque la licitation de la pleine propriété apparait comme nécessaire à l'assiette de l'usufruit et seule protectrice de l'intérêt des parties ? »

Seulement comme dans la très grande majorité des cas une chose commune à plusieurs, et qui doit être partagée, est une chose indivise, l'opération prévue par l'article 1686 fût restreinte au domaine de l'indivision.

Une autre raison encore de la restriction de l'idée de licitation à celle d'indivision est que le chapitre traitant de la licitation se termine par l'article 1688 ainsi rédigé :

« Le mode et les formalités à observer pour la licitation sont expliqués au titre « Des successions et au Code de procédure ». Or, au titre des successions comme au Code de procédure, la licitation n'est envisagée que comme une opération du partage.

Nous ne croyons cependant pas que l'article 1688 restreigne la portée de l'article 1686, il précise simplement que les formalités requises pour la vente de la chose commune sont les mêmes que celles requises pour la licitation de la chose indivise. Il y a, objectera-t-on, cette énorme différence que le Tribunal, au cas de vente de chose commune non indivise, se permet d'apprécier souverainement l'étendue à donner à la vente, et ceci dans l'intérêt général des parties en cause, en allant au-delà des droits de la partie demanderesse. Avec M. le Conseiller Pilon (10), nous ne trouvons dans les articles 822 et 827 quoi que ce soit de contraire à cette décision souveraine des Tribunaux.

En somme, puisqu'il nous a paru possible de trouver dans l'article 1686, la base juridique de la jurisprudence nouvelle de la Cour de Cassation, que l'on a qualifiée de hardie ; puisque les modalités auxquelles renvoie l'article 1688 ne font en rien obstacle à cette interprétation de l'article 1686, nous croyons la jurisprudence de la Cour de Cassation du seul point de vue juridique, sans qu'il soit besoin de faire intervenir la notion d'équité, dans la ligne de notre droit.

Nous nous garderons cependant d'appeler licitation la vente de biens communs non indivis, fondée sur l'article 1686. Nous avons vu les difficultés que pouvait entrainer le défaut de précision dans la terminologie de cette opération, aussi pour la qualifier emploierons-nous désormais l'expression choisie au paragraphe précédent : Vente par autorité de justice.

(10) *S.* 1934-1-141, sous Req., 20 juillet 1932.

CHAPITRE III

Répartition du prix obtenu au cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue propriété

La vente de la pleine propriété ordonnée et réalisée, le problème de l'assignation des droits privatifs n'est pas résolu. Il va falloir, sur la somme globale obtenue, allouer à chaque usufruitier et à chaque nu propriétaire une rétribution correspondant à son droit.

L'usufruitier peut vendre son usufruit, comme le nu propriétaire sa nue propriété.

L'aticle 621 du Code civil règle les rapports entre usufruitier et nu propriétaire, au cas de vente de la nue propriété, dans les termes suivants : « La vente de la chose sujette à usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier ; il continue à jouir de son usufruit s'il n'y a formellement renoncé. » Ecrit pour la vente de la nue propriété, l'article vaut, *mutatis mutandis,* pour la vente de l'usufruit. Aucune difficulté, l'usufruitier touchera le prix de son usufruit, le nu propriétaire le prix de sa nue propriété.

Mais au cas où les droits d'usufruit et de nue propriété se trouvent acquis par une seule et même personne pour un seul et même prix, il n'y a pas de texte législatif qui réglemente le mode de répartition du prix. Comment opérer cette répartition ?

De l'étude de la jurisprudence, il ressort qu'une distinction s'impose entre ventes volontaires et ventes forcées.

Une première section sera consacrée à l'étude de la répartition du prix lorsqu'il y a eu vente volontaire.

Une deuxième section sera consacrée à l'étude de la répartition du prix au cas de vente forcée.

Selon quelques auteurs le mode de répartition du prix dépendrait de l'étendue des droits de l'usufruitier : usufruitier universel ou usufruitier à titre universel. Une troisième section sera consacree à réfuter cette opinion.

SECTION I

Ventes volontaires

Lorsque l'usufruitier et le nu propriétaire s'entendent pour vendre en commun leurs droits, pour vendre en somme une pleine propriété, ils peuvent prévoir les modes de répartition du prix qui leur sont le plus agréables. Les conventions font la loi des parties. Ils peuvent, par exemple, convenir que l'usufruitier exercera son usufruit sur le prix à provenir de la vente ou au contraire recevra en pleine propriété une quotité de ce prix. Si des difficultés naissaient de l'interprétation de la volonté des parties, les juges du fonds se trouveraient seuls compétents.

Si des difficultés naissent après la vente, et alors que les vendeurs n'ont rien prévu des modalités de répartition du prix, la jurisprudence est fixée en ce sens que l'usufruitier ne peut prétendre qu'à une part du prix à fixer par ventilation (1).

C'est de bonne justice. L'opération en effet comporte deux ventes en une. Il y a deux droits vendus : l'usufruit

(1) Cass. Civ., 24 nov. 1858, *J. du Palais*, 1859, p. 852. - Lyon, 7 nov. 1863, *D. P.* 1864-2-54. - Aix, 22 nov. 1929, *Sem. Jurid.*, 1929, p. 1389.

et la nue propriété, et chacun des vendeurs a droit à une part du prix proportionnelle à la valeur de la chose par lui aliénée, exactement comme si le droit dont il était titulaire avait seul été aliéné.

La solution est indentique soit que le nu propriétaire et l'usufruitier aient décidé d'un commun accord de vendre leurs droits par un seul et même acte ou que l'un des titulaires, usufruitier unique ou nu propriétaire unique, ait joint son droit à une licitation des droits complémentaires.

La Chambre Civile de la Cour de Cassation s'est prononcée en ce sens le 24 novembre 1858 (2) en une espèce intéressante parce que nombre d'intérêts respectables se trouvaient en conflit.

Une veuve Sautier était usufruitière d'un terrain sis à Paris, la nue propriété de ce terrain appartenait au sieur Sautier, son fils. Un créancier de Sautier fils ayant fait saisir la nue propriété du terrain, la veuve Sautier consentit à ce que son usufruit fût vendu conjointement avec la nue propriété. La saisie fût convertie en vente volontaire et l'immeuble adjugé à un sieur Migeon pour un prix de 27.050 francs. L'adjudicataire ayant fait, aux créanciers inscrits sur l'immeuble, les notifications prescrites par l'article 2183 du Code civil, aucune surenchère n'est intervenue.

Une procédure d'ordre s'est ouverte pour la distribution du prix entre les créanciers de Sautier fils. Dans son règlement provisoire le juge commissaire considéra la veuve Sautier comme usufruitière du prix d'adjudication et Sautier fils comme nu propriétaire du même prix. En conséquence il colloqua les créanciers de Sautier fils sur ce prix, à la condition d'en laisser la jouis-

(2) Cass. Civ., 24 nov. 1858, *J. du Palais*, 1859, p. 852.

sance à la veuve Sautier jusqu'à l'extinction de l'usufruit, c'est-à-dire jusqu'au décès de cette veuve.

Une dame Martin, créancière, contesta cette solution. Elle soutint qu'il devait être procédé à une ventilation qui distinguerait la somme représentative de l'usufruit, seule façon de permettre aux créanciers de Sautier fils de toucher immédiatement les sommes pour lesquelles ils seraient colloqués.

Il ne semble pas que l'usufruitière soit intervenue au débat, mais les créanciers derniers colloqués s'opposèrent aux prétentions de la dame Martin. Sans doute craignaient-ils que la somme représentative de la nue propriété fût insuffisante pour les désintéresser, aussi ont-ils soutenu qu'il n'y avait pas lieu de faire ventilation, que la veuve Sautier n'avait droit qu'à la jouissance de la somme totale. Ils concluaient à ce qu'il fût ordonné que le prix resterait entre les mains de l'acquéreur qui en servirait les intérêts à la dame Sautier, et que les collocations faites au profit des créanciers de Sautier fils ne s'exerceraient qu'après l'extinction de l'usufruit.

L'espèce est curieuse en ce que le conflit existe, non pas entre usufruitier et nu propriétaire, mais entre les créanciers du nu propriétaire dont les intérêts sont opposés.

Le Tribunal de la Seine, le 18 Juillet 1856, et la Cour de Paris, le 3 Avril 1857, confirmèrent l'ordonnance du juge commissaire, attendu que les créanciers, s'ils avaient voulu réaliser immédiatement leurs droits auraient dû insérer une clause spéciale dans le cahier des charges, ne l'ayant pas fait et les délais de surenchère étant expirés, ils ne pouvaient demander la ventilation.

Sur pourvoi, la Chambre Civile de la Cour de Cassation rendit l'arrêt suivant :

« Attendu que la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, l'autre à la payer ; il est de l'essence du contrat de vente de substituer au droit du vendeur sur la chose vendue un droit au prix dû par l'acquéreur. Que si la chose vendue simultanément pour un seul et même prix appartient pour l'usufruit à l'un des vendeurs, pour la nue propriété à l'autre, chacun d'eux a droit à une portion du prix total correspondant à la valeur comparative de l'usufruit avec la nue propriété.

« Que la substitution à la portion du prix revenant au vendeur de l'usufruit, d'un nouvel usufruit sur le prix de la chose entière, ne pourrait s'opérer qu'avec le consentement de toutes les parties intéressées et notamment des créanciers hypothécaires inscrits distinctement, soit sur l'usufruit, soit sur la nue propriété, lorsqu'il s'agit d'un immeuble. Qu'en l'absence de ce consentement, les créanciers hypothécaires, pour l'exercice immédiat de leurs droits sur l'immeuble, qui leur est affecté spécialement, peuvent toujours demander la ventilation du prix de cet immeuble ; que le défaut de réserve de leur part lors de la vente, en supposant qu'ils aient été présents, n'emporte par lui-même aucune renonciation ; qu'aucune déchéance ne peut résulter contre eux de ce que l'acquéreur, en notifiant son titre, n'aurait pas fait la ventilation ou même de ce que les délais de la surenchère seraient expirés.

« D'où il suit qu'en rejetant comme tardive la demande de ventilation, formée à l'ordre par les créanciers hypothécaires des époux Sautier, du prix de l'immeuble, dont la nue propriété saisie sur ceux-ci avait été vendue avec le concours de la veuve Sautier, en même temps que l'usufruit appartenant à cette dernière, la Cour de Paris a créé contre cette demande une déchéance qui n'existait pas dans la loi, faussement appliqué

les articles 2185 et 2192 et violé l'article 1582 du Code Napoléon. Casse. »

L'arrêt de la Chambre Civile est fort intéressant parce qu'il apporte la solution de divers problèmes.

Tout d'abord il résoud la question de la répartition du prix. Au cas de vente simultanée pour un seul et même prix de l'usufruit et de la nue propriété, si les modalités de répartition du prix n'ont pas été prévues, il revient à chaque vendeur une portion du prix et rien d'autre. La raison en est donnée, c'est l'article 1582 du Code civil : « La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, l'autre à la payer. »

La Chambre Civile a analysé l'opération, il n'y a aucun doute possible, il y a deux ventes en une et par suite deux prix doivent être attribués.

En outre l'arrêt résoud une question connexe, toutes les conventions qui peuvent intervenir entre usufruitier et nu propriétaire ne peuvent aller à l'encontre des droits des créanciers.

Des circonstances de la cause, l'on peut même déduire qu'au cas de différend entre créanciers, la règle édictée par l'article 1582 s'applique : à l'usufruitier comme au nu propriétaire, une portion du prix.

Ainsi, dans le cas de l'espèce, il semble bien qu'une convention antérieure à la vente attribuant à l'usufruitier l'usufruit du prix, cette convention n'eut pas été valable. Elle pouvait cependant être avantageuse aux créanciers derniers colloqués. Elle désavantageait les créanciers colloqués au premier rang. C'était une condition suffisante pour que s'applique la solution découlant de l'article 1582 : une portion du prix à chaque vendeur.

De l'arrêt de la Chambre Civile, un troisième point ressort au surplus.

Le Tribunal Civil de la Seine et la Cour de Paris avaient débouté la veuve Martin, créancière, demandant la ventilation du prix, du fait qu'une clause spéciale à ce sujet n'avait pas été insérée dans le cahier des charges, et de ce que les délais de surenchère étaient écoulés.

La Cour de Cassation s'oppose à cette interprétation du Code. L'intérêt de la ventilation ne se présente pour les créanciers que dans l'ordre ; d'où il découle que, jusqu'à ce que la procédure d'ordre soit déterminée, il leur est loisible de demander la ventilation du prix. C'est là un point capital pour les créanciers, il arrive en effet que la conversion de la vente forcée en vente volontaire s'opère avant qu'ils aient été mis en cause, de même une vente amiable d'un bien grevé peut intervenir sans que les créanciers aient été prévenus. Il serait dans ces conditions injuste d'opposer aux créanciers autre que le saisissant de ne pas être intervenus (3).

L'arrêt de la Chambre Civile du 24 Novembre 1858 a fait autorité. La Cour de Lyon, le 7 Novembre 1863 (4) et la Cour d'Aix, le 22 Novembre 1929 (5) ont de même ordonné la ventilation du prix provenant de la vente volontaire de la pleine propriété quand usufruitiers et nus propriétaires s'en remettent à justice pour régler les modalités de répartition de ce prix. Demolombe et Ch. Beudant (6) étaient partisans de cette solution.

Aussi peut-on considérer qu'il est admis qu'au cas de

---

(3) V. note Labbé, sous Cass. Civ., 24 nov. 1858, *J. du Palais* 1859, p. 852.

(4) Lyon, 7 nov. 1863, *D. P.*, 1864-2-54.

(5) Aix, 22 nov. 1929, *Sem. Jurid.*, 1929, p. 1389.

(6) Demolombe, *Distinctions des biens*, t. 2, n° 216, p. 174. - Ch. Beudant, note *D. P.*, 1878-1-145.

ventes volontaires de l'usufruit et de la nue propriété par un seul et même acte, chacun des usufruitiers et nus propriétaires devient créancier d'une partie du prix à moins de conventions contraires.

Or, si ce prix est payable à terme quelle va être la garantie à laquelle aura droit l'usufruitier ?

L'article 2118 du Code civil répond :

« Sont seuls susceptibles d'hypothèques :

« 1°) les biens immobiliers qui sont dans le commerce et leurs accessoires réputés immeubles ;

« 2°) l'usufruit des mêmes biens et accessoires pendant le temps de sa durée. »

Un très grave préjudice peut résulter de ce texte pour l'usufruitier vendeur.

Supposons un usufruitier et un nu propriétaire qui s'entendent pour vendre un immeuble moyennant un prix de X francs payable dans 10 ans à l'usufruitier, et un prix de Y francs payable à volonté au nu propriétaire (la garantie du nu propriétaire n'étant pas en jeu). L'usufruitier meurt avant d'avoir touché son prix. A ce moment l'acquéreur est saisi par des créanciers dont l'inscription hypothécaire est postérieure en date à celle du privilège de l'usufruitier vendeur. Les créanciers vont refuser de payer le prix d'acquisition de l'usufruit, en se prévalant de l'article 2118 : « Sont seuls susceptibles d'hypothèques : ...l'usufruit ...durant le temps de sa durée. »

Il y aura là spoliation évidente, mais le texte de l'article 2118 est formel.

Aussi, les notaires feront-ils preuve de prudence en insérant dans les contrats de vente de ce genre, une clause stipulant que les vendeurs Monsieur X., usufruitier, et Monsieur Y., nu propriétaire, se sont réunis pour

céder à l'acquéreur une pleine propriété, que de ce fait, les vendeurs entendent que les prix stipulés payables tant à Monsieur X qu'à Monsieur Y. seront garantis par la pleine propriété de l'immeuble sur lequel portera le privilège. Il y a en somme transformation d'un usufruit formel en usufruit causal, pour reprendre la théorie des Romanistes à laquelle il faut toujours recourir en ces difficultés. L'efficacité d'une pareille convention a été admise par la Chambre des Requêtes le 16 Avril 1856 (7) et il semble d'ailleurs que la tendance de la jurisprudence soit d'interpréter en ce sens les clauses du contrat de vente au cas où elles ne seraient pas suffisamment explicites (8).

---

(7) Cass. Req., 16 avril 1856, *D. P.*, 1856-1-317.

(8) Trib. Civ. de la Seine, 2 déc. 1854 et Cour de Paris, 19 juillet 1855, sous Req., 16 avril 1856, *D. P.*, 1856-1-317 et la note anonyme.

SECTION II

Ventes forcées

Au cas où l'usufruitier et le nu propriétaire s'entendent pour mettre leurs droits en vente, ils reçoivent chacun un prix distinct.

Au cas où l'usufruitier se trouve contraint de se dessaisir de son usufruit, soit du fait d'une licitation de droit commun (licitation à la demande d'un plein propriétaire, par exemple), soit du fait d'une vente par autorité de justice, le résultat est tout différent : l'usufruitier, après réalisation du ou des immeubles, objet de son usufruit, voit son droit reporté sur la portion du prix correspondant à son usufruit.

L'arrêt de la Chambre des Requêtes du 9 Avril 1877 (1) fixait la jurisprudence en ce sens. Par cet arrêt la Cour de Cassation autorisait, pour la première fois, la vente de la pleine propriété à la demande des nus propriétaires bien que l'usufruitier s'y opposât. Or, l'arrêt de Requêtes déclare : «Qu'en ordonnant que l'immeuble en litige reconnu impartageable, serait licité pour la pleine propriété, et que l'usufruit du demandeur por-

(1) Cass. Req., 9 avril 1877, *D. P.*, 1877-1-389. Cet arrêt a été rapporté supra, chapitre I, section 2.

terait sur le prix à provenir de la licitation, l'arrêt attaqué n'a violé aucune loi. » (2)

C'est là une solution équitable. Du moment que l'usufruitier se trouve à son corps défendant privé de son droit, il doit lui être fourni compensation équivalente. L'on ne peut mieux faire que de lui laisser les revenus du prix de l'immeuble ou de partie de l'immeuble sur lequel portait son usufruit.

Le mode de paiement de l'usufruit, pleine propriété d'une somme ou transport de l'usufruit sur la portion du prix correspondant à ce droit, peut présenter pour l'usufruitier un intérêt vital. L'usufruit est le plus souvent légué au conjoint, si la femme survit, cet usufruit sera, dans bien des cas, sa seule ressource.

Supposons une petite exploitation agricole de 50.000 francs, léguée en usufruit par un mari à sa femme. Celle-ci pourra vivre des produits de sa ferme et continuer en somme une existence, à peu de chose près, équivalente à celle qu'elle menait antérieurement à la mort de son mari.

Si les héritiers obtiennent la vente par autorité de justice de l'exploitation et si la veuve bénéficie des revenus du prix, à 5 % elle recevra encore 2.500 francs par an. C'est évidemment insuffisant pour vivre. L'exploitation de sa ferme, si elle en avait pu garder l'usufruit, lui aurait assuré des conditions d'existence meilleures. Ces 2.500 francs par an sont cependant autrement intéressants pour elle que l'attribution en pleine propriété d'une somme représentant la valeur de son usufruit.

---

(2) V. dans le même sens : Poitiers, 3 juin 1883, *D. P.*, 1884-2-44. - Douai, 23 déc. 1861, *S.* 1862-2-170. - Paris, 7 avril 1937, *D.* 1938-2-29. - Opinion conforme de Ch. Beudant, note *D. P.*, 1878-1-145. - Labbé, note *S.*, 1880-1-145. - Vialleton, *Rev. crit.*, 1931, p. 463. - En sens contraire : Savatier, *Rev. Trim.*, 1930, p. 164.

En effet, si la veuve se trouve âgée de 50 à 60 ans, en tenant compte des tables de conversion usitées le plus habituellement (3), la valeur de son usufruit sera des trois dixièmes du prix de vente, dans l'exemple choisi il s'élèvera à la modique somme de 15.000 francs. Il lui restera pour retirer de ce capital les meilleurs revenus à le placer en rente viagère à capital aliéné. D'après le tarif des principales compagnies d'assurances françaises, si la veuve est âgée de 50 ans au moment de l'aliénation de son capital, il lui sera servi une rente annuelle de 1.063 francs 50, si elle est âgée de 60 ans la rente montera à 1.359 francs ! Nous sommes loin du minimum vital qu'elle eut, au moins, retiré de l'usufruit de l'exploitation et loin aussi des revenus du prix total.

Aussi la conclusion s'impose : pour satisfaire à l'équité, lorsque la vente lui a été imposée, l'usufruitier doit pouvoir exercer son usufruit sur la portion du prix correspondant à son droit.

La solution d'équité est d'ailleurs corroborée par toutes les tendances de notre législation.

De l'article 621 du Code civil, tout d'abord, déclarant que la vente de la chose sujette à usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier, il est permis de déduire que si un changement doit intervenir, il doit être tel que le droit de l'usufruitier, après la vente, se rapproche autant que possible de celui qu'il exerçait antérieurement. Le moindre désagrément sera le transport de l'usufruit sur le prix de vente.

D'autre part notre législateur est hostile à l'évaluation par le juge des droits de l'usufruitier. Supputer les chances de vie ou de mort d'une personne est opération

---

(3) Art. 56, 2° du *Code de l'Enregistrement.*

difficile, aussi s'en tient-on aux tables de mortalité des compagnies d'assurances, et plus fréquemment encore la valeur comparative de l'usufruit et de la nue propriété édictée en l'article 56, 2°), du Code de l'Enregistrement sera prise en considération. Seulement, appliquée à un cas particulier, la moyenne établie prête à la critique : un usufruitier jeune peut être atteint d'une maladie incurable ne lui laissant que peu d'années à vivre.

C'est en raison de cette quasi impossibilité d'appréciation exacte que notre législateur a toujours cherché à tourner la difficulté.

En ce sens l'article 917 du Code civil stipule qu'au cas où la libéralité en usufruit ou en rente viagère excède la quotité disponible, les héritiers à réserve ont faculté d'exécuter la disposition ou de faire abandon de la quotité disponible. Tout débat en justice est ainsi évité.

Dans le même esprit, et ceci est tout à fait voisin de notre espèce, la loi du 3 Mai 1841 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, en son article 39, pose d'abord en principe que le jury prononce des indemnités distinctes en faveur des parties qui les réclament à des titres différents. Mais dérogeant à ce principe, pour éviter au juge la difficile et douloureuse tâche d'apprécier les chances de vie d'un individu, l'article 39 ajoute : « Dans le cas d'usufruit, une seule indemnité est fixée par le jury en égard à la valeur totale de l'immeuble ; le nu propriétaire et l'usufruitier exerceront leurs droits sur le montant de l'indemnité au lieu de les exercer sur la chose. « Suivons cette décision par analogie, écrit Labbé (4), elle est humaine, elle est équitable. »

---

(4) Labbé, note *S.*, 1880-1-145.

Et si la solution de la jurisprudence demandait d'autres justifications, ne nous semble-t-il pas que la théorie de la subrogation réelle les lui fournirait. En quelle autre hypothèse l'ancien adage peut-il mieux s'appliquer : « *In judicis universalibus prétium succedit loco rei ?* »

Une question reste à étudier, de quelle manière l'usufruitier va-t-il pouvoir exercer son droit sur le prix ?

L'immeuble vendu, et l'usufruitier ayant vu son usufruit reporté sur le prix, ce prix lui sera-t-il versé entre les mains, à charge par lui de le rendre en fin d'usufruit ? le nu propriétaire ne pourra-t-il s'opposer au paiement du prix entre les mains de l'usufruitier ?

Par analogie avec la solution adoptée pour le remboursement d'une créance appartenant à un usufruitier et à un nu propriétaire (5), nous pensons que le nu propriétaire ne peut s'opposer au paiement du prix entre les mains de l'usufruitier lorsque celui-ci a fourni caution ou en a été dispensé.

Cependant, du fait que l'usufruitier a été dispensé de caution, le nu propriétaire peut avoir de justes sujets de craindre la perte du prix de vente soumis à l'usufruit, soit par suite de l'insolvabilité de l'usufruitier, soit en raison de ses habitudes de dissipation et de sa mauvaise administration. Il est permis de penser, toujours par analogies avec la solution adoptée en

---

(5) V. pour les sûretés demandées par le nu propriétaire au cas de remboursement d'une créance : Dijon, 4 déc. 1873, *Journ. Not.*, 1874, p. 378. - Besançon, 8 fév. 1875, *Journ. Not.*, 1875, p. 373. - Douai 20 décembre 1872, *Journ. Not.*, 1873, p. 730. - Marseille, 3 juin 1877, *Journ. Not.*, 1873, p. 731. - Poitiers, 7 juillet 1875, *Journ. Not.*, 1876, p. 60. - Rouen, 19 janv. 1881, *Journ. Not.*, 1882, p. 679. - Nancy, 21 mai 1886, *S.*, 1886-2-214. - Dijon, 6 déc. 1886, *S.* 1887-2-60. - Poitiers, 9 mai 1887, *D. P.*, 1887-2-181. - Démolombe, t. 10, n° 323. - Laurent, t. 6, n° 531. - Aubry et Rau, 5e éd., t. 2, n° 229, note 28, n° 630. - Ponsot, *Du cautionnement*, n° 409 et suiv.

ce cas pour le remboursement d'une créance, que le nu propriétaire pourrait alors demander à la justice la conversion du prix de vente en titres nominatifs de rentes admises en remploi (6), immatriculées pour la nue propriété au nom du nu propriétaire et pour la jouissance au nom de l'usufruitier.

C'est cette dernière solution qui est adoptée habituellement par la pratique dans les règlements amiables.

---

(6) Suivant le Code Civil (art. 1434 et 1435) le remploi ne pouvait être effectué qu'en immeubles. L'article 86 de la loi budgétaire du 2 juillet 1862 autorise le remploi des immeubles en rentes sur l'Etat 3 % dans les termes suivants : « Les sommes dont le placement ou remploi en immeubles est prescrit ou autorisé par la loi, par un jugement, par un contrat ou par une disposition à titre gratuit, entre vifs ou testamentaire, peuvent être employées en rentes 3 % de la dette française, à moins de clause contraire. Dans ce cas, et sur la réquisition des parties, l'immatricule de ces rentes au Grand Livre de la Dette Publique en indique l'affectation spéciale. » Cette disposition législative a été complétée par l'article 29 de la loi de finances des 16 septembre et 2 octobre 1871 qui permet le remploi en rentes françaises de toute nature, par la loi du 10 juillet 1915 qui autorise le remploi en obligations de la Défense Nationale et par les lois des 10 octobre 1919, 24 mars 1921, et 30 juin 1923 qui prévoient le remploi en titres d'emprunt des sinistrés ou groupement des sinistrés de guerre.

Le remploi est, en outre admis en actions de la Banque de France, puisque par l'article 7 du décret du 16 janvier 1808, les propriétaires de ces actions sont autorisés à leur donner la qualité d'immeubles.

SECTION III

Critique de l'opinion des auteurs selon lesquels le mode de répartition du prix serait fonction de l'étendue des droits de l'usufruitier : usufruitier universel ou usufruitier à titre universel

L'étude des arrêts qui, à défaut d'accord amiable entre les parties, ont ordonné le mode de répartition du prix de la pleine propriété, nous a amené à la distinction suivante :

Ou l'usufruitier et le nu propriétaire se sont entendus pour vendre en commun leurs droits, et l'usufruitier voit son droit converti en une fraction du prix à fixer par ventilation.

Ou l'usufruit est vendu hors le consentement de l'usufruitier, et celui-ci voit son droit reporté sur la portion du prix correspondant à son usufruit.

Cette interprétation de la jurisprudence n'est pas acceptée par tous les auteurs.

Selon M. Savatier (1), la répartition du prix s'effectue d'une façon différente et il expose sa solution critiquant celle d'un arrêt de la Cour d'Aix, en date du 22 Octobre 1929.

---

(1) SAVATIER art. *Semaine Juridique*, 1929, p. 1383.

Une usufruitière universelle avait provoqué la vente de la pleine propriété des immeubles successoraux soumis à son usufruit. Elle devient acquéreur de la pleine propriété de ces immeubles. Le notaire liquidateur et le jugement du tribunal homologuant la liquidation décident que l'usufruitière n'a le droit de retenir sur le prix d'adjudication que la valeur de son droit d'usufruit au jour de l'adjudication.

L'usufruitière a interjeté appel sur le motif qu'en sa qualité de légataire en usufruit de l'universalité des biens elle avait le droit de conserver, par devers elle, son prix d'adjudication, à charge de le restituer, lors de son décès, aux nus propriétaires.

La Cour déboute : « Attendu qu'il est de doctrine généralement admise et de jurisprudence constante qu'au cas de vente simultanée et pour un seul et même prix de l'usufruit d'un immeuble et de la nue propriété de cet immeuble, l'usufruitier n'a droit qu'à une part de ce prix correspondant à la valeur de l'usufruit et non à l'usufruit du prix total. »

C'est cet attendu que critique tout spécialement M. Savatier :

« Non seulement, écrit-il, la jurisprudence n'est pas constante, mais dans le cas correspondant à l'espèce, elle est nettement contraire à la solution adoptée par la Cour d'Aix. Si la Cour de Cassation a quelquefois admis la transformation de l'usufruit, dont était grevé le bien vendu, en la pleine propriété d'une fraction du prix, ce n'est que pour un usufruit portant isolément sur un bien individuellement réalisé. Tout au contraire, lorsqu'il s'agit d'un usufruit universel, la Cour de Cassation est formelle pour dire que cet usufruit se transportera du bien vendu sur le prix de licitation qui le représente. » Et l'arrêtiste cite à l'appui de son argumenta-

tion les arrêts de la Chambre des Requêtes des 7 Janvier 1878 (2) et 9 Avril 1877 (3).

Ainsi M. Savatier ne voit la transformation de l'usufruit en la pleine propriété du prix que comme une solution exceptionnelle que la Cour de Cassation n'a que quelquefois admise pour un usufruit portant isolément sur un bien individuellement réalisé. Pour l'éminent auteur, la solution normale, obligatoire si l'usufruit est universel, c'est le transport de l'usufruit sur le prix de la vente.

L'opinion de M. Savatier n'est pas nouvelle, Ch. Beudant (4) professait déjà que telle était la solution de la Cour Suprême.

Nous allons étudier les développements de Ch. Beudant, puis nous réfuterons l'interprétation qu'il donne des arrêts de la Cour de Cassation en même temps que l'opinion sus-énoncée de M. Savatier.

Ch. Beudant était partisan d'une distinction entre vente volontaire et vente forcée, distinction qui est aujourd'hui admise, nous croyons l'avoir montré, par la jurisprudence.

L'éminent juriste s'était pourtant incliné devant ce qu'il croyait être les directives de l'arrêt de la Chambre des Requêtes du 7 Janvier 1878 (5). Selon lui cet arrêt aurait obligé dans la répartition du prix de vente à une distinction entre usufruitier universel et usufruitier à titre universel.

L'espèce de l'arrêt était la suivante :

Suivant exploit du 7 Août 1872, la dame veuve Laporte, donataire en usufruit de la moitié des biens meubles

(2) Cass. Req., 7 janv. 1878, *D. P.*, 1878-1-145.
(3) Cass. Req., 9 avril 1877, *S.*, 1877-1-361.
(4) Ch. Beudant, note *D. P.*, 1878-1-145.
(5) Cass. Req., 7 janv., 1878, *D. P.*, 1878-1-145.

et immeubles de son mari, a demandé le partage de la succession de ce dernier pour arriver à la liquidation de son usufruit. Cette demande a été accueillie par un jugement du Tribunal de Saint-Yrieix, en date du 23 Juin 1873, à la suite duquel les immeubles dépendant de la succession ont été adjugés sur licitation à l'un des héritiers, Auguste Laporte. Le 2 Novembre 1874, la veuve Laporte a fait commandement à Auguste Laporte de verser entre ses mains la moitié du prix de l'adjudication pour exercer son usufruit sur la somme qui lui serait payée. Auguste Laporte a formé contre ce commandement une opposition dont il a été débouté par jugement du 22 Avril 1875.

Appel par Auguste Laporte et le 3 Juin 1876, arrêt de la Cour de Limoges, qui, infirmant la décision des premiers juges, annule le commandement signifié par la veuve Laporte à Auguste Laporte.

Pourvoi en Cassation par la veuve Laporte.

La Cour : « Sur le moyen unique du pourvoi, tiré de la fausse application ou de la violation des articles 883 et 1220 du Code civil ; attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué que la veuve Laporte, donataire en usufruit de la moitié des biens meubles et immeubles de son mari, a demandé le partage de la succession de ce dernier pour arriver à la liquidation de son usufruit ; que la licitation des immeubles ayant eu lieu, la veuve Laporte, se prétendant saisie de plein droit de la moitié du prix de l'adjudication, a fait commandement à l'adjudicataire, de verser entre ses mains cette portion du prix, à l'effet d'exercer son droit d'usufruit sur la somme qui lui serait payée ; que dans cette situation la Cour d'Appel a pensé qu'il devait être fait droit à l'opposition au commandement formé par l'adjudicataire et par les cohéritiers Laporte, à raison de ce que la somme revenant à la veuve Laporte n'avait pas été

déterminée par une liquidation préalable. Attendu, en effet, que la nue propriété et l'usufruit sont deux choses distinctes; et que les immeubles dont il s'agit ayant été vendus en pleine propriété, le prix dû par l'acquéreur représente ces deux choses indépendantes l'une de l'autre ; Qu'en conséquence la somme revenant à chacun des intéressés, et particulièrement à l'usufruitière, ne peut être fixée que par le résultat des opérations de la liquidation devant le notaire commis, sauf renvoi devant le tribunal en cas de difficultés. Que dans ces circonstances de fait et de droit, l'opposition au commandement de la veuve Laporte a été juridiquement accueilli par l'arrêt attaqué. D'où il suit que ni l'article 883, ni l'article 1220, ni aucun autre texte de loi n'ont été violés. Rejette. »

Voici comment Ch. Beudant, en sa note, interprète cet arrêt : « L'arrêt décide que, en cas de licitation ordonnée par justice, de même qu'au cas de vente de la pleine propriété faite du consentement de l'usufruitier, celui-ci n'a droit qu'à la portion du prix représentant son droit d'usufruit, et en conséquence il refuse à l'époux survivant, donataire en usufruit de la moitié des biens de son conjoint, le droit d'exiger le versement entre ses mains de la moitié du prix d'un immeuble aliéné, pour en avoir la jouissance ; il ne lui reconnaît que le droit de toucher, après la liquidation terminée. la part lui revenant comme prix de son usufruit mis aux enchères conjointement avec la nue propriété. »

La critique de l'interprétation de Ch. Beudant a été judicieusement faite par Labbé, dans une note sous le même arrêt (6). « Nous posons en question le sens de notre arrêt, parce qu'il a été inexactement interprété. écrit Labbé. On a dit qu'il ordonnait une ventilation du

(6) Labbé, note *S.*, 1880-1-145.

prix, afin de fixer la part de la veuve usufruitière, la part des héritiers... Notons d'abord que ni le mot ni l'idée de ventilation ne se trouvent dans le texte, et reprenons les faits. Ce qui est mis en vente et offert aux enchérisseurs, c'est non pas plusieurs droits juxtaposés, mais un droit unique de propriété... L'acheteur achète le droit moyennant un prix qu'il doit à la masse, sans avoir à s'inquiéter de ce qui doit revenir à chacun des ayants droit impliqués dans la vente. La vente est une opération préliminaire de la liquidation. Le prix est une des valeurs héréditaires sur lesquelles la liquidation portera... La veuve a fait commandement à l'adjudicataire d'avoir à verser immédiatement entre ses mains la moitié du prix. L'adjudicataire répond : tant que la liquidation n'est pas terminée, à vous veuve, je ne dois rien, je dois à la masse. Des reprises, des prélèvements pour compenser les rapports en moins prenant, des dettes à payer, peuvent modifier l'étendue de vos droits. Est-ce que je puis, est-ce que je dois me constituer juge de ces questions ? Non,. attendez la fin de la liquidation. »

« La résistance de l'adjudicataire était bien fondée. Les clauses du cahier des charges pouvaient influer sur la solution. Le silence gardé par les juges prouve qu'aucune clause spéciale n'autorisait la prétention de la veuve. Raison de plus pour décider que la distribution du prix était subordonnée au sort de la liquidation. Si au jour du commandement et d'après le cahier des charges, le prix de l'adjudication avait été exigible, l'adjudicataire aurait pu être forcé de se dessaisir de la somme due, mais à condition de recevoir une quittance signée de tous les vendeurs, sinon de la verser à la Caisse des Dépôts et Consignations. Mais il est à croire que cela n'était dans le désir de personne. Quoiqu'il en soit le commandement était mal formulé... Le com-

mandement a été déclaré nul, c'est bien jugé. Le pourvoi a échoué.

« La question de distribution du prix n'a pas été soulevée. »

L'on ne pouvait mieux dire : la question de distribution du prix n'a pas été soulevée en l'arrêt du 7 Janvier 1878 qui se contente de renvoyer le règlement de cette question après clôture de la liquidation.

L'examen rapide de l'arrêt de 1878 devait conduire Ch. Beudant, en sa note au D. P. 1878, à une conception erronée de la jurisprudence de la Cour de Cassation en matière de distribution, entre usufruitiers et nus propriétaires, du prix de vente de la pleine propriété.

L'arrêt du 7 Janvier 1878 amenait Ch. Beudant à penser qu'un usufruitier à titre universel devait recevoir après la vente des immeubles la pleine propriété d'une part du prix.

Considérant l'arrêt de la Chambre des Requêtes du 9 Avril 1877 (7), déjà analysé *supra* (8), il en concluait qu'un usufruitier universel devait exercer son usufruit sur le montant du prix de la vente des immeubles.

Généralisant les solutions de ces arrêts, l'éminent juriste établissait une distinction entre usufruitier uni-

---

(7) Cass. Req. 9 avril 1877, *D. P.*, 1877-1-389.

(8) Nous avons étudié cet arrêt, chap. I, section 2, où il a été expliqué que l'interprétation de la volonté du disposant permet d'ordonner la vente de la pleine propriété. Dans l'espèce la vente de la pleine propriété avait été demandée et obtenue par la cessionnaire des droits des nus propriétaires, à l'encontre de l'usufruitier universel. Celui-ci s'était pourvu en Cassation, et le pourvoi avait été rejeté par la Chambre des Requêtes. Les dernières lignes seules se prononcent sur la répartition du prix : « Attendu... Qu'il suit de là, qu'en ordonnant que l'immeuble en litige, reconnu impartageable, serait licité pour la pleine propriété, et que l'usufruit du demandeur porterait sur le prix à provenir de la licitation, l'arrêt attaqué n'a violé aucune loi. »

versel et usufruitier à titre universel. Au premier reviendrait l'usufruit du prix total, au second une portion du prix. Cette distinction lui paraissait étrange et il écrivait en conclusion en sa note : « Où est donc, en droit, la raison de la distinction établie, sous ce rapport, entre l'usufruitier universel et l'usufruitier à titre universel ? L'un a la jouissance de tous les biens, l'autre d'une partie de ces biens ; si, en cas de licitation d'un des immeubles, le premier a droit à la jouissance du prix total, pourquoi le second n'aurait-il pas droit à la jouissance d'une portion de ce prix proportionnelle à l'étendue de l'usufruit ? Les motifs juridiques d'une telle distinction échappent à l'analyse. »

Les conclusions de Ch. Beudant seront, à peu de chose près, reprises par M. Savatier écrivant que, si la transformation de l'usufruit en la pleine propriété d'une fraction du prix a été quelque fois admise, ce n'est que pour un usufruit portant isolément sur un bien individuellement réalisé, mais que, lorsqu'il s'agit d'un usufruit universel, la Cour de Cassation est formelle pour dire que cet usufruit se transportera du bien vendu sur le prix de licitation qui le représente. Et, M. Savatier, tout comme Ch. Beudant, s'appuie sur les arrêts de la Chambre des Requêtes du 7 Janvier 1878 d'une part, du 9 Avril 1877 d'autre part.

Pour l'arrêt du 7 Janvier 1878, nous ne reviendrons pas sur les remarques de Labbé, cet arrêt ne peut être pris en considération puisqu'il n'a rien tranché de la question de la répartition du prix.

Quant à l'arrêt du 9 Avril 1877, il spécifie bien que l'usufruit universel sera reporté sur le prix à provenir de la licitation, mais il n'est nulle part précisé en l'arrêt que la présence d'un usufruitier universel a conduit à ce mode de répartition, les motifs de la décision ne sont pas révélés. Nous croyons, fondant notre opinion

sur l'examen de la jurisprudence (9), que, si l'usufruit, en l'espèce, a été reporté sur le prix, ce n'est pas du tout en considération de l'universalité de l'usufruit, mais bien parce que l'usufruitier s'opposait à la vente.

L'opinion de Ch. Beudant et de M. Savatier repose, à notre avis, sur une interprétation erronée de l'arrêt du 7 Janvier 1878, et une généralisation hâtive de la solution du 9 Avril 1877.

Aussi nous continuons à penser que le mode de répartition du prix dépend, non de ce que l'usufruit est universel ou à titre universel, mais du caractère volontaire ou forcé de la vente de la pleine propriété.

---

(9) Douai, 23 déc. 1861, *S.*, 1862-2-170. - Poitiers, 3 juin 1883, *D. P.*, 1884-2-44. - Paris, 7 avril 1937, *D.* 1938-2-29.

CHAPITRE IV

Etude des : décret-loi du 17 Juin 1938 décret du 21 Avril 1939, loi du 20 juillet 1940 loi du 9 Novembre 1940, modifiant les règles du partage des moyennes et petites exploitations agricoles et les droits des usufruitiers et nus-propriétaires en concours sur ces exploitations

Nous venons de voir la limite extrême jusqu'à laquelle la jurisprudence a poussé la notion d'équité dans les rapports entre usufruitiers et nus propriétaires. Toute nouvelle modification ne pouvait plus venir que du législateur. Elle fût apporté en un domaine restreint par le décret-loi du 17 Juin 1938 et les dispositions législatives qui le modifièrent en en augmentant la portée et le bénéfice. Ces nouvelles dispositions seront étudiées seulement en leur teneur actuelle, les modifications de détail apportées par les lois successives n'intéressent pas directement l'objet de ce travail.

Ce n'est d'ailleurs que d'une manière indirecte que la réforme fut apportée en notre matière. Le but du législateur, largement exposé dans le rapport au Président de la République, a été de mettre un terme au morcellement de la petite et moyenne propriété agricole.

Il était en effet de notoriété publique que la trop grande division des exploitations rurales rendait la

production plus onéreuse (1), comptait parmi les causes de la désaffection des campagnes.

En outre, notre système de dévolution successorale désavantageait, tout particulièrement dans les familles nombreuses, l'enfant, ordinairement l'aîné, qui restait à la ferme comme successeur désigné du père de famille. Cet enfant, après avoir aidé à l'exploitation dix, et quelquefois vingt ans, le plus souvent sans recevoir de salaires, se trouvait au moment du partage n'avoir pas plus de droits que ses frères et sœurs qui avaient cherché et parfois fait fortune ailleurs. Il arrivait même qu'un accord se révélant impossible entre les enfants, le domaine familial, réservé par les parents à l'enfant qui les avait aidé, fût vendu aux enchères.

Les dispositions législatives nouvelles réalisent une double réforme :

1°) Dans les partages de successions elles substituent à la règle de l'égalité en nature la règle de l'égalité en valeur.

2°) Elles édictent, en ce qui concerne le partage des moyennes et petites successions rurales des dispositions susceptibles d'éviter le partage judiciaire et la mise aux enchères du patrimoine familial.

---

(1) Voici, cités par M. Cazior, *La terre à la famille paysanne*, p. 52, quelques chiffres qui se passent de commentaires :

Les agriculteurs de Meurthe-et-Moselle ont calculé que :

a) Pour un quintal de blé, lorsque la surface moyenne des parcelles passe : 1° de 1 hectare à 33 ares, les frais de production subissent une augmentation de 33 % ; 2° de 1 hectare à 16 ares, les frais de production subissent une augmentation de 79 %.

b) Pour un quintal de pommes de terre, lorsque la surface moyenne des parcelles passe : 1° de 1 hectare à 33 ares, les frais augmentent de 24 % ; 2° de 1 hectare à 16 ares, les frais augmentent de 46 %.

Cette deuxième réforme seule nous intéresse parce qu'elle va modifier l'étendue des droits des usufruitiers et propriétaires.

Elle a été réalisée par la modification des articles 815, 822, 827, 832 du Code civil et l'adjonction d'un article 440 bis au Code de l'Enregistrement, article 440 bis modifié par un décret du 21 avril 1939 puis entièrement remanié par la loi du 9 novembre 1940.

La réforme profonde vient de la modification des articles 815 et 832. La nouvelle rédaction des articles 822 et 827 découle de la modification de ces premiers articles.

L'article 815 du Code civil était précédemment ainsi conçu :

« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué nonobstant prohibitions et conventions contraires.

« On peut convenir de suspendre le partage pendant un temps limité : cette convention ne peut être obligatoire au delà de cinq ans, mais elle peut être renouvelée. »

A cette rédaction les dispositions nouvelles ajoutent les alinéas suivants :

« L'indivision peut, nonobstant l'opposition d'un copropriétaire ou de ses ayants droit être maintenue en ce qui concerne le ou les immeubles formant une exploitation agricole unique d'une valeur inférieure à 400.000 francs y compris le matériel, l'outillage et le cheptel.

1°) A la demande du conjoint survivant s'il est copropriétaire du bien et s'il l'habite lors du décès de son conjoint.

2°) A la demande du conjoint survivant ou de tout héritier si le défunt laisse des descendants mineurs.

« Le maintien de l'indivision ne peut être demandé pour une durée supérieure à cinq ans, mais il peut être renouvelé jusqu'au décès du conjoint survivant dans le cas visé au paragraphe premier ci-dessus et jusqu'à la majorité du plus jeune des descendants dans le cas visé au paragraphe deuxième. »

Ainsi en matière agricole et lorsqu'il s'agit d'une exploitation dont la valeur ne dépasse pas 400.000 francs, matériel, outillage et cheptel compris, les principes qui régissent les conventions d'indivisions sont renversés. En toute autre matière, en vertu du deuxième paragraphe de l'article 815, le consentement de tous les indivisaires est nécessaire pour réaliser la convention d'indivision. En matière agricole le maintien de l'indivision peut être rendu obligatoire pour des périodes renouvelables de cinq ans, s'il est demandé par le conjoint survivant, à la seule condition qu'il soit copropriétaire du bien et qu'il l'habite lors du décès de son conjoint. Il en est de même si le maintien de l'indivision est demandé par le conjoint survivant ou par l'un des héritiers lorsque le défunt laisse des descendants mineurs sans que cette fois soit exigée de condition de copropriété ou d'habitation.

Toutes les contestations qui pourront s'élever seront soumises au tribunal du lieu de l'ouverture de la succession, l'article 832 nouveau prévoit les contestations relatives au maintien de l'indivision : « l'action en partage et les contestations qui s'élèvent soit à l'occasion du maintien de l'indivision, soit au cours des opérations de partage, sont à peine de nullité, soumises au seul tribunal du lieu de l'ouverture de la succession... »

Il est à noter que le maintien de l'indivision n'est pas obligatoire pour les tribunaux qui restent libres de recevoir ou de rejeter la demande qui leur est faite.

La réforme la plus importante des nouvelles dispo-

sitions législatives vient de la modification de l'article 832 du Code civil.

Cet article était précédemment ainsi rédigé :

« Dans la formation et la composition des lots on doit éviter autant que possible de morceler les héritages et de diviser les exploitations, et il convient de faire entrer dans chaque lot, s'il se peut, la même quantité de meubles, d'immeubles, de droits ou de créances de même nature ou valeur. »

La rédaction actuelle est la suivante :

« Dans la formation et la composition des lots, on doit éviter de morceler les héritages et de diviser les exploitations.

« Dans la mesure où le morcellement des héritages et la division des exploitations peuvent être évités, chaque lot doit, autant que possible, être composé, soit en totalité, soit en partie, de meubles ou d'immeubles, de droits ou de créances de valeur équivalente.

« Le conjoint survivant ou tout héritier, copropriétaire d'un ou de plusieurs immeubles formant une exploitation agricole unique d'une valeur inférieure à 400.000 francs y compris le matériel, l'outillage et le cheptel, peut, s'il y habitait lors de l'ouverture de la succession et participait effectivement à son exploitation, se la faire attribuer par voie de partage après l'estimation prévue à l'article 824 à charge de soulte s'il y a lieu.

« S'il le requiert, l'attributaire pourra exiger de ses copartageants pour le paiement de la moitié de la soulte, des délais qui ne devront pas être supérieurs à cinq ans. La partie de la soulte dont le paiement sera ainsi différé portera intérêt au taux légal diminué de 1%. Sauf convention contraire le surplus de la soulte devra être payé immédiatement par l'attributaire. La fraction de la soulte pour laquelle un délai est accordé

deviendra immédiatement exigible en cas de vente totale de l'immeuble. En cas de ventes partielles, le produit de ces ventes sera versé aux copartageants et sera imputé sur la fraction de la soulte restant due. »

Le texte nouveau appuie sur la nécessité d'éviter le morcellement des héritages et il substitue dans la composition des lots à la règle de l'égalité en nature la règle de l'égalité en valeur.

D'autre part un nouvel alinéa permet au conjoint ou à tout héritier, copropriétaire d'une petite exploitation agricole de se la faire attribuer par voie de partage. S'il y a lieu à soulte des avantages sérieux sont accordés pour le paiement de cette soulte. L'estimation de la propriété se fait par experts suivant l'article 821.

L'attribution de l'article 832 est de droit. Les tribunaux n'ont pas ici, comme en l'article 815, le pouvoir de repousser la demande d'un intéressé remplissant les conditions requises.

L'article 827, alinéa premier, a été légèrement modifié pour régir la situation créé par l'article 832 nouveau, il est désormais ainsi rédigé : « Si les immeubles ne peuvent pas être commodément partagés ou attribués dans les conditions prévues par le présent Code, il doit être procédé à la vente par licitation devant le tribunal. »

Enfin la réforme de l'article 832 fût complétée par l'introduction d'un article 440 bis au Code de l'Enregistrement, article modifié par décret du 21 avril 1939, puis par une loi du 9 novembre 1940. Sa rédaction actuelle est la suivante :

« Les soultes dues par le copartageant attributaire dans le cas prévu par l'article 832 du Code civil sont dispensées de droit de soulte et de retour. Toutefois si dans le délai de cinq ans l'attributaire vient à cesser

personnellement l'exploitation ou à décéder, sans que ses héritiers continuent cette exploitation ou si l'immeuble est vendu par lui ou ses héritiers dans le même délai, en totalité ou pour une fraction excédant le quart de la valeur totale au moment du partage, les droits de mutation, et, le cas échéant, la taxe exceptionnelle sur la première mutation deviennent exigibles. »

L'on comprend l'importance de cet article 440 bis du Code de l'Enregistrement quand on sait que le droit de soulte portant sur les immeubles, s'élève, taxe à la première mutation comprise, à 17,90 %.

Telle est en ses grandes lignes la réforme du décret-loi du 17 juin 1938 et des dispositions législatives qui ont suivi. Leur mise en application soulèvera de nombreuses difficultés que la jurisprudence sera amené à résoudre.

Nous n'avons pas à nous appesantir sur ces difficultés, l'objet de notre étude étant uniquement d'étudier les répercussions de la nouvelle rédaction des articles 815 et 832 sur l'étendue des droits des usufruitiers et des nus propriétaires en conflit sur une même masse successorale.

Mais, dira-t-on, les articles 815 et 832 nouveaux n'ont pas envisagé les qualités d'usufruitiers et de nus propriétaires, ils ne créent de droits nouveaux que pour le conjoint survivant et les héritiers. Aussi est-ce dans la mesure où le conjoint survivant et les héritiers sont usufruitiers ou nus propriétaires que les dispositions législatives récentes ont modifié les droits des usufruitiers et des nus propriétaires.

Dans une première section va être recherchée la mesure dans laquelle les titulaires de l'usufruit et de la nue propriété vont pouvoir demander l'application des articles 815 et 832 nouveaux.

Puis ce point acquis, dans une deuxième section sera recherché le moyen de remplir les usufruitiers et les nus propriétaires de leurs droits au cas de maintien de l'indivision et au cas d'attribution à un seul de l'exploitation agricole.

SECTION I

Mesure dans laquelle usufruitiers et nus propriétaires vont pouvoir demander l'application des articles 815 et 832 nouveaux

Les articles 815 et 832 n'envisagent pas de réglementation entre usufruitiers et nus propriétaires, ils ne créent de droits nouveaux que pour le conjoint survivant et les héritiers. C'est dans la mesure où le conjoint survivant et les héritiers seront des usufruitiers et des nus propriétaires que les articles 815 et 832 ont rapport à la question.

Les légataires, les donataires sont donc exclus du bénéfice des dispositions nouvelles. Sont encore exclues les personnes qui n'étant pas héritières pouvaient se trouver avant le décès dans l'indivision avec le *de cujus*.

Ceci s'explique par l'économie générale du décret-loi qui a voulu réserver une faveur à la famille proche, à l'exploitant, le plus ordinairement fils ou petit-fils ; le conjoint survivant a été admis au même bénéfice car « au cours du 19e siècle le cercle de la famille s'est resserré sous la pression des faits économiques... C'est le ménage qui est devenu le centre de la famille ». (1).

(1) Voirin, *Le maintien et la défense de la famille par le droit.*

L'article 815 al. 3 prévoit que si le défunt laisse des enfants mineurs, le conjoint survivant ou tout héritier, du seul fait de leur qualité de conjoint ou d'héritier, peuvent demander le maintien de l'indivision. A plus forte raison le conjoint survivant, usufruitier ou nu propriétaire, pourra-t-il se prévaloir de cet article. De même un héritier pourra demander le maintien de l'indivision alors qu'il ne se trouve héritier que d'un droit d'usufruit ou de nue propriété.

La législation a exigé du conjoint survivant et des héritiers des conditions plus sévères pour qu'ils puissent se prévaloir de l'article 832 (attribution de la propriété) et de l'article 815, 1er paragraphe (maintien de l'indivision à la demande du conjoint quand il n'y a pas de descendants mineurs).

Nous ne citerons que pour mémoire la condition d'habitation demandée par l'art. 815 alinéa 3, 1er paragraphe et les conditions d'habitation et d'exploitation demandées par l'article 832.

Une condition bien plus intéressante en notre sujet est exigée par ces deux articles.

L'article 815 dit : « L'indivision peut... être maintenue...

1° A la demande du conjoint survivant s'il est copropriétaire du bien... ».

L'article 832 dit de même : « Le conjoint survivant ou tout héritier, copropriétaire d'un ou de plusieurs immeubles formant exploitation agricole... peut... se la faire attribuer par voie de partage... ».

La condition de copropriété est donc nettement posée. Elle ne pourrait faire aucun doute en l'article 815. En l'article 832, l'on aurait pu soutenir que la condition de copropriété n'était exigée que des héritiers, si une virgule judicieusement placée entre héritier et copro-

priétaire n'avait rendu cette interprétation impossible. Le conjoint survivant comme l'héritier doit, pour se prévaloir de l'article 832, être copropriétaire.

Il reste à préciser le sens du mot copropriétaire.

Analysant l'article 1686 nous avons admis (2) « que les copropriétaires pouvaient être des personnes dont les droits portent en même temps sur les mêmes objets sans que ces droits soient nécessairement identiques : titulaires de droit de pleine propriété, de droit d'usufruit, de droit de nue-propriété ».

L'on pourrait soutenir que le mot copropriétaire n'a pas un autre sens dans les articles 815 et 832, qu'ils s'appliquerait donc tant au droits de propriété qu'aux droits d'usufruit ou de nue propriété et que, de ce fait, il suffirait au conjoint survivant ou à l'héritier d'être usufruitier pour demander le bénéfice des dits articles. L'intérêt est grand. Le conjoint survivant usufruitier légal en vertu de l'art. 767 du Code civil, pourrait demander le maintien de l'indivision ou l'attribution de l'exploitation dépendant de la succession du *de cujus*. Pour qu'il puisse en aller différemment il faudrait que le *de cujus* par des dispositions à cause de mort ait privé son conjoint du bénéfice de l'art. 767, ce qui se rencontre rarement.

Il ne semble pas que dans les art. 815 et 832 l'on puisse donner au mot copropriétaire le sens très large qui lui a été prêté en l'article 1686. En effet, en ce dernier article le sens du mot copropriétaire était commandé par le contexte. Rien de semblable dans les dispositions législatives nouvelles, bien au contraire il semble que le législateur ait voulu restreindre le pouvoir du conjoint.

L'article 815 est ainsi rédigé : « L'indivision peut...

---

(2) Cf. Chap. II, section 2, § 3.

être maintenue... à la demande du conjoint survivant s'il est copropriétaire du bien et s'il l'habite lors du décès de son conjoint... ». Cette conditionnelle paraît avoir été posée comme un frein au pouvoir du conjoint. Le législateur n'a pas voulu que du seul fait de sa qualité d'usufruitier légal le conjoint soit admis au bénéfice de l'article 815. Il faut de plus qu'une partie de la pleine propriété du bien lui appartienne et qu'il habite l'exploitation au décès. Le législateur s'est gardé de tomber d'un excès dans l'autre, d'accorder aujourd'hui au conjoint, durement traité par le Code Civil, plus de droits qu'aux héritiers.

En l'article 832 la condition de copropriété est aussi une condition restrictive au pouvoir du conjoint et des héritiers. La faveur qui découle de l'art. 832 al. 3 a des conséquences plus graves que celle découlant de l'art. 815 al. 3. Le maintien de l'indivision n'est que temporaire, l'attribution de l'art. 832 al. 3 est perpétuelle. Si donc l'art. 815 al. 3 demande au conjoint d'être propriétaire, à plus forte raison en sera-t-il de même pour l'art. 832. La même condition est ici exigée de l'héritier.

L'attribution perpétuelle de la propriété a été réservée à ceux qui avaient déjà un droit perpétuel.

Ceci nous amène à penser que par copropriétaires on entendra non seulement les pleins propriétaires mais aussi les nus propriétaires, les usufruitiers seuls étant exclus (3).

Comment seront copropriétaires le conjoint survivant et les héritiers ?

a) Le conjoint survivant sera copropriétaire de diverses manières : soit qu'il vienne à la succession à

---

(3) En ce sens M. Chauveau, *Commentaire du D. L.*, du 17 juin 1938, *J. N.*, 1938, p. 942.

défaut d'héritier dans l'une des lignes paternelle ou maternelle (4) ; soit que la propriété dépende de la communauté, ce qui sera le cas le plus fréquent ; soit encore comme héritier d'un enfant commun décédé nanti de ses droits dans la succession de son ascendant, conjoint du demandeur (5). Enfin le conjoint survivant pourra être copropriétaire en vertu d'une disposition à cause de mort faite en sa faveur par le *de cujus*. En présence d'enfants les dispositions à cause de mort sont généralement de la plus forte quotité disponible entre époux et le choix du quart en pleine propriété et du quart en usufruit ou de la moitié de tous les biens en usufruit seulement (art. 1094) est souvent laissé au survivant. Depuis le décret-loi du 17 juin 1938, le disposant exploitant une petite ou moyenne propriété agricole à lui propre a intérêt à préciser le genre de quotité disponible qu'il entend laisser à son conjoint. Lui donner le quart en pleine propriété et le quart en usufruit, c'est lui permettre de demander l'attribution au décès tandis que le don ou legs de la moitié en usufruit ne permet pas au conjoint de se porter demandeur en attribution. Les notaires rédacteurs de donations entre époux ou de testaments auront à attirer l'attention de leurs clients sur ce point. L'un ou l'autre genre de quotité disponible à laisser au conjoint devrait logiquement être fonction de la situation de famille. Si

---

(4) Art. 762, 2 alinéa, loi du 3 déc. 1930.

(5) Un jugement du Trib. Civ. de St-Brieuc du 28 mars 1939 admet se prévaloir de l'art. 815 une veuve copropriétaire comme étant héritière de son fils lequel était héritier de son père. « Attendu que la dame Veuve L. est fondée dans cette succession non seulement comme usufruitière d'un quart au décès de son mari, propriétaire des dits immeubles, survenu le 27 mars 1922, mais aussi comme héritière en pleine propriété à la suite du décès de son fils Pierre L. (décédé le 6 déc. 1925) lequel était héritier pour un tiers dans la succession de son père. »

l'époux propriétaire, gravement malade, laisse des enfants en bas âge, il semble normal que la disposition à cause de mort en faveur du conjoint comporte le quart en pleine propriété et le quart en usufruit. Le survivant pourra ainsi se faire attribuer l'exploitation et élever plus aisément ses enfants.

L'application de l'article 815 lui eut permis le maintien de l'indivision jusqu'à la majorité du plus jeune. Mais le maintien de l'indivision doit être demandé et la demande renouvelée dans les cinq ans. Les tribunaux ont d'autre part pouvoir d'accueillir ou de rejeter cette demande et les aînés des enfants, se désintéressant du sort des plus jeunes, pourraient à leur majorité demander au Tribunal de rejeter la demande en renouvellement de l'indivision. Ce peut être là sources de soucis et de frais pour le conjoint survivant ; l'attribution de l'exploitation lui procure une sécurité plus grande.

Les dispotinions à cause de mort en faveur du conjoint survivant en présence d'enfants majeurs pose un problème différent. Ici l'époux propriétaire peut avoir intérêt à ne donner ou léguer au conjoint qu'un usufruit seulement. Le conjoint ne pourra pas alors demander l'attribution de la propriété. Celà peut éviter un sujet de discorde au décès, entre enfants et conjoint.

b) La qualité de copropriétaire de l'héritier découlera normalement de sa qualité d'héritier. Le législateur a voulu écarter tout héritier exhérédé ou ne recueillant qu'un usufruit, il faut que l'héritier recueille une pleine propriété ou une nue propriété. L'héritier peut être copropriétaire du vivant du *de cujus*, soit pour avoir avec le *de cujus* acheté en indivis la propriété, soit pour l'avoir avec lui recueillie dans une même succession. Ce sera le cas de deux frères qui n'ont pas partagé la propriété recueillie dans les successions de leurs parents et

l'ont exploitée depuis en commun. En ce cas l'héritier étant déjà copropriétaire avant le décès, pourra, les autres conditions étant supposées remplies et alors même qu'il ne recueillerait rien en raison de legs ou de donations, demander néanmoins l'attribution de la propriété. L'article 832 ne précise pas en effet que l'héritier doit être copropriétaire du fait de sa qualité d'héritier (6).

---

(6) M. Henri Desbois, *Commentaire du D. L.* du 17 juin 1938 (*D. P.*, 1938, p. 461) soutient, se fondant sur les travaux préparatoires des lois des 12 juillet 1909 sur le bien de famille et du 5 déc. 1922 sur les habitations à bon marché, que la condition de copropriété exigée par l'art. 815 serait une condition de copropriété antérieure au décès, tandis qu'en l'art. 832 il ne serait pas nécessaire que le conjoint fut copropriétaire avant le décès. C'est un *distinguo subtil* que nous n'admettons pas. Il n'y a aucune raison pour que les travaux préparatoires d'une loi qui n'est pas entrée au code civil régissent un article du code.

SECTION II

Allotissement des usufruitiers, des pleins propriétaires et des nus propriétaires au cas de maintien de l'indivision ou d'attribution à un seul indivisaire de l'exploitation agricole conformément aux articles 815 et 832 nouveaux

---

§ 1. — Maintien de l'indivision.

L'article 815 édicte un certain nombre de conditions nécessaires pour obtenir le maintien de l'indivision, mais la loi ne nous dit rien du mode de gestion de cette indivision.

Laisser le conjoint survivant et les héritiers gérer en commun l'exploitation agricole serait une mauvaise opération. Des discussions surgiront très vites. La licitation serait encore un moindre mal.

Un chef d'exploitation s'impose. Les parties intéressées auront toutes facultés pour le désigner elles-mêmes. S'il y avait désaccord il semble que cette désignation reviendrait au tribunal. Dans la majorité des cas la gestion sera confiée à la personne qui aura demandé le maintien de l'indivision ; ce sera le plus souvent le conjoint survivant parce qu'il est le plus intéressé soit personnellement, soit comme agissant au nom de ses enfants mineurs. Ce sera encore, s'il y a des

enfants mineurs, tout héritier qui s'intéresse plus particulièrement à leur situation.

Rien n'oblige cependant le tribunal à confier la gestion à la personne demandant le maintien de l'indivision. Au cas d'existence de descendants mineurs, si le conjoint ou l'héritier demandeur étaient indignes, rien ne s'oppose à ce que la gestion soit confiée à un autre héritier acceptant.

Au cas d'indignité du conjoint survivant demandant le maintien de l'indivision en l'absence de descendants mineurs, il paraît peu probable que les tribunaux confieront la gestion de l'indivision à une tierce personne, ils rejetteront purement et simplement la demande.

La gestion de l'exploitation indivise ayant été confiée à une personne donnée, comment les indivisaires vont-ils bénéficier de leurs droits pendant la durée de l'indivision ? Plusieurs hypothèses sont à envisager.

Tantôt le bénéficiaire ne tenant pas à exploiter personnellement ou ne le pouvant pas, affermera l'exploitation. Dans les régions ou l'assolement est de trois ans cette solution présentera des difficultés, le maintien de l'indivision étant accordé pour une période de cinq ans renouvelable mais sans que le renouvellement soit assuré, les fermiers craindront de perdre la troisième année de fermure du 2e cycle d'assolement.

Par contre le bail supprimera les difficultés d'attribution de son dû à chaque intéressé. Une ventilation donnera la part de fermage revenant à chaque plein propriétaire ou usufruitier. Les nus propriétaires ne recevront rien : le maintien de l'indivision avec attribution de la gestion à une seule personne ne modifie pas leurs droits, ils restent nus propriétaires et comme tels ne peuvent recevoir de quote-part dans les revenus de l'exploitation. Les réparations à faire au cours de l'in-

division seront régies comme prévu entre usufruitiers et nus propriétaires par les articles 605 et suivants du code civil.

Si le bénéficiaire exploite personnellement, et ce sera le cas le plus fréquent surtout si ce bénéficiaire est le conjoint survivant, l'attribution à chaque indivisaire du montant de ses droits va être plus difficile.

Une suggestion pourrait être retenue : le chef d'exploitation serait soumis à une comptabilité régulière. L'on déduirait des bénéfices la valeur du travail de l'exploitant et le surplus serait partagé entre les coindivisaires au prorata de leurs droits. Ce serait sans doute la solution la plus équitable mais elle ne résiste pas à l'examen des faits. Dans les petites et moyennes exploitations obliger à une comptabilité est une utopie, les dépenses sont d'abord si diverses qu'il est difficile de les noter en comptabilité et ensuite l'exploitant n'a ni le goût ni les moyens de s'astreindre à ce travail supplémentaire.

La solution qui prévaudra dans la plupart des cas sera l'évaluation de la valeur locative de la ferme et le versement annuel par l'exploitant à ses co-ayants droit de la part leur revenant, compte tenu de leurs droits et de la valeur locative de l'exploitation. La valeur locative sera évaluée du consentement de tous les ayants droit ou à défaut par le tribunal sur rapport d'experts.

§ 2. — Attribution de toute l'exploitation à l'un des co-indivisionnaires.

Une question demande à être résolue tout de suite : Quel sera parmi les ayants droit l'attributaire ?

S'il n'y a à demander l'attribution que le conjoint survivant ou l'un des héritiers, le demandeur pour

autant qu'il remplisse les conditions prévues par l'art. 832, se verra confier l'attribution de l'exploitation, et ceci, sans que les tribunaux aient, comme en l'art. 815, un droit de contrôle.

L'attribution peut être demandée par le conjoint et par l'un ou plusieurs des héritiers, chacun remplissant les conditions prévues. A qui dans ce cas les tribunaux attribueront-ils l'exploitation ?

L'art. 81 de la loi du 5 décembre 1922 sur les habitations à bon marché et l'article 19 de la loi du 12 juillet 1909 sur le bien de famille insaisissable, ont prévu pour l'attribution de ces propriétés les dispositions suivantes : la préférence revient à celui qui a été désigné par le défunt, puis au conjoint, à défaut de désignation de l'attributaire par le *de cujus* et de conjoint, l'exploitation est attribuée à celui désigné par la majorité des intéressés, enfin à défaut de majorité il est procédé par voie de tirage au sort.

L'alinéa 3 de l'art. 832 ne prévoit rien en ce sens à moins que l'on ne prenne le mot « ou » (le conjoint survivant ou tout héritier) dans le sens de « à défaut » et il ne semble pas que telle doive être l'interprétation commune.

Il paraît bien improbable que les tribunaux aillent rechercher dans les lois des 12 juillet 1909 et 5 décembre 1922 un guide en matière d'attribution de la propriété agricole.

Le défunt a pu se charger par donation ou testament de l'attribution. L'art. 832 n'a évidemment pas à intervenir en ce cas. Cependant la valeur de l'exploitation donnée ou léguée sera souvent supérieure à la quotité disponible, les héritiers réservataires intenteront l'action en réduction. Ayant obtenu la réduction ne vont-ils pouvoir demander suivant l'art. 832 l'attribution de partie de l'exploitation ayant ainsi fait retour ?

Le décret-loi du 17 juin 1938 a prévu la réduction et a modifié l'art. 866 ainsi qu'il suit : « Lorsque le don ou legs d'un immeuble ou d'une exploitation agricole, fait sans obligation de rapport en nature, à un successible, excède la portion disponible, le donataire ou légataire peut, quelque soit cet excédent, retenir en totalité l'objet de la libéralité, sauf à récompenser les cohéritiers en argent ou autrement ». La faveur n'est édictée que pour les successibles, à notre avis ne doit pas être compris comme tel le conjoint survivant quand le défunt laisse des enfants (1). Le conjoint survivant donataire ou légataire de l'exploitation reste donc soumis à l'action en réduction. A moins d'accord amiable la réduction doit s'opérer en nature (2).

Si les biens font retour en nature, ils ne pourront être attribués aux termes de l'art. 832 qu'autant qu'ils seront susceptibles de former une exploitation agricole, ce qui suppose une réduction importante. Le cas sera peu fréquent, il n'est pas impossible, les tribunaux pourront alors attribuer la nouvelle exploitation aux conditions ordinaires.

Si le défunt n'a pas donné ou légué l'exploitation comment les tribunaux résoudront-ils le problème posé par la demande d'attribution émanant de plusieurs intéressés entre lesquels l'article 832 n'établit aucun ordre de préférence ? Comment choisir l'heureux bénéficiaire ? La solution sera pure question d'espèce.

Dans un conflit entre l'un des descendants et le conjoint la présence d'enfants mineurs paraît devoir être

---

(1) Argument tiré du texte de l'art. 767, alin. 3 : « Le conjoint survivant non divorcé qui ne succède pas à la pleine propriété... a, sur la succession du prédécédé, un droit d'usufruit qui est... L'usufruit légal ne confère pas au conjoint la qualité de successible.

(2) Planiol, *Traité élém. de droit civil*, 2e édit., t. 3, n° 3112.

déterminante. Si les tribunaux estiment que le conjoint survivant a besoin de l'exploitation pour élever les enfants encore en bas âge il paraît évident qu'ils lui attribueront l'exploitation. Les descendants peuvent aller s'établir ailleurs à moindre dommage.

Par contre si au décès il ne reste à établir que l'enfant qui devait normalement prendre l'exploitation il y a toutes chances pour que les tribunaux considèrent le droit de l'enfant comme primant celui du conjoint. L'enfant a besoin de cette exploitation pour assurer son avenir et celui de sa famille, les droits du conjoint doivent lui permettre une honorable vieillesse, sinon l'art. 205 lui permettra de demander une pension alimentaire à l'enfant attributaire mis ainsi en mesure de satisfaire à ce devoir de justice et de reconnaissance. Autre raison encore de l'attribution à l'enfant, ceci surtout à une époque où l'on demande à la terre un rendement maximum, le conjoint âgé ne sera le plus souvent pas à même d'assurer une exploitation rationnelle de la propriété.

Les espèces qui viennent d'être envisagées sont des cas extrêmes entre lesquels auront place autant de cas particuliers que de conflits, les tribunaux jugeront en équité avec pour seul guide l'intérêt général de la famille.

Il est possible d'autre part que le *de cujus,* sans avoir donné ou légué l'exploitation, ait désigné dans ses dispositions testamentaires la personne qu'il désirait voir attributaire à sa mort. A défaut de texte cette désignation ne paraît pas devoir être déterminante comme dans les lois des 12 juillet 1909 et 5 décembre 1922, elle sera toujours d'un sérieux appoint pour la partie qui pourra s'en prévaloir devant les tribunaux. Le défunt mieux que personne devait savoir l'attributaire que demandait l'intérêt général de sa famille.

Les demandeurs chercheront encore à s'appuyer sur le vœu de la majorité des intéressés et il n'est pas douteux que de cette majorité les tribunaux aussi tiendront compte.

Mais contrairement à ce qui est indiqué par les lois sur les biens de famille insaisissables et les habitations à bon marché, il paraît bien improbable que les tribunaux procèdent jamais par voie de tirage au sort. Même dans un conflit entre deux héritiers habitant la ferme et participant à son exploitation, l'un d'eux soit en raison de sa famille propre, soit en raison de l'ancienneté de sa participation effective à l'exploitation doit toujours pouvoir être préféré à l'autre.

2° *La propriété ayant été attribuée comment l'attributaire remplira-t-il héritiers et conjoints de leurs droits ?*

Une évaluation de l'exploitation est nécessaire, elle se fera normalement à l'amiable entre les divers intéressés, ce n'est qu'au cas de désaccord que l'art. 832 prévoit l'évaluation par experts choisis par les parties ou nommés d'office selon l'article 824.

La valeur de l'exploitation agricole est ordinairement supérieure à la quote part héréditaire de l'attributaire. elle est même parfois le seul actif de succession. l'attributaire se trouve alors chargé du paiement de diverses soultes. Pour le paiement de ces soultes les parties peuvent convenir à leur gré de tous modes de libération sous la seule conditition de ne pas porter atteinte à la règle de l'égalité du partage. La loi du 9 novembre 1940 apporte sur ce point à l'attributaire de sérieux avantage, l'alinéa 3 de l'art. 832 est modifié et complété comme suit : « S'il le requiert, l'attributaire pourra exiger de ses copartageants, pour le paiement de la moitié de la soulte, des délais qui ne devront pas être supérieurs à 5 ans. La partie de la soulte dont le paiement sera ainsi différé portera intérêt au taux légal

diminué de 1 %. Sauf convention contraire, le surplus de la soulte devra être payé immédiatement par l'attributaire. La fraction de la soulte pour laquelle un délai est accordé deviendra immédiatement exigible en cas de vente totale de l'immeuble. En cas de ventes partielles le produit de ces ventes sera versé aux copartageants et sera imputé sur la fraction de la soulte restant due. »

Si les parties ne pouvant se mettre d'accord sur le mode de paiement des soultes recourent à la justice, la solution paraît devoir être fonction de la qualité de l'attributaire. Le plein propriétaire ou le nu propriétaire seront traités différemment du propriétaire ajoutant à sa qualité celle d'usufruitier d'une quote part.

A. — Attributaire plein propriétaire ou nu propriétaire.

L'attributaire plein propriétaire devra aux pleins propriétaires des soultes payables dans les conditions de l'art. 832 nouveau.

Si la propriété attribuée comportait un ou plusieurs usufruits comment les usufruitiers vont-ils être remplis de leurs droits ?

L'usufruitier ne peut s'opposer à l'attribution de l'exploitation, il ne peut non plus réclamer pour lui l'attribution, il se trouve donc dans la même situation que l'usufruitier qui voit vendre en dehors de son consentement les biens sur lesquels portent son droit. La jurisprudence accorde dans ce cas à l'usufruitier de conserver son usufruit sur le prix de vente (3). Par analogie il est permis de penser que dans l'hypothèse présente l'usufruitier verra son usufruit reporté sur une somme représentant le montant de ses droits dans l'évaluation

(3) Cf. Chap. III, sect. 2.

de l'exploitation. Soit une exploitation évaluée 100.000 francs commune entre un usufruitier du quart, un héritier plein propriétaire des trois quarts nu propriétaire du quart de surplus, ce dernier attributaire. L'usufruitier verra son droit reporté sur le quart du montant de l'évaluation de l'exploitation, soit sur la somme de 25.000 francs. L'achat d'un titre nominatif de rente française immatriculé pour l'usufruit au nom de l'usufruitier et pour la nue propriété au nom du nu propriétaire pourra être comme au cas de vente forcée le moyen d'assurer à l'usufruitier les revenus de cette somme. Mais l'achat d'un titre entraîne l'attributaire à un déboursé de capitaux parfois considérables. Aussi la solution des tribunaux sera semble-t-il, d'ordonner le paiement par l'attributaire à l'usufruitier d'une rente correspondant à son usufruit.

Pour la garantie du paiement de cette rente hypothèque sera prise sur la propriété. Dans l'exemple choisi, l'attributaire aurait à payer une rente correspondant au revenu de 25.000 francs au taux légal, soit, si le taux est de 4 %, 1.000 francs.

Une étude spéciale doit être réservée à l'héritier attributaire en face d'autres héritiers ou du conjoint survivant, copropriétaires, co-usufruitiers en outre de quote part et remplissant les conditions requises pour être eux-mêmes attributaires. Si le conjoint et les héritiers ont demandé l'attribution et se sont vus déboutés de leur demande au profit de l'attributaire actuel, l'on pourrait soutenir qu'ils sont, en ce qui concerne leur usufruit, dans le cas de l'usufruitier, dépouillé de son droit à l'encontre de sa volonté (4).

Si au contraire, ils n'ont pas demandé l'attribution,

---

(4) Cf. Chap. III, sect. 2.

l'on pourrait en conclure qu'ils ont de ce fait cédé leurs droits à l'attributaire, qu'ils ne doivent donc toucher pour paiement du prix de vente de leurs usufruits qu'une somme déterminée à fixer par ventilation (5). Il est peu probable que ce raisonnement soit celui de la jurisprudence. Ce serait contraindre héritiers et conjoints usufruitiers ayant qualité pour demander l'attribution à se prévaloir de leur qualité pour être assurés de voir leurs usufruits reportés surune somme. Les tribunaux n'obligeront pas à cette procédure, cohéritiers et conjoint seront considérés comme acceptant l'attribution voulue par la loi, sans que cette acceptation soit assimilée à une vente de leurs droits, ce qui n'est effectivement pas.

Par suite cohéritiers etconjoint, habiles à demander l'attribution, usufruitiers de quote part, verront comme tous les usufruitiers, leur usufruit reporté sur une somme équivalente à la valeur dudit usufruit. Les nus propriétaires devront attendre l'extinction de l'usufruit pour toucher leur dû.

B. — Attributaire copropriétaire ayant en outre une quote part d'usufruit.

Le cas le plus fréquent sera celui du conjoint survivant commun en biens et usufruitier d'une quote part en vertu de l'art. 767.

Les pleins propriétaires se verront toujours attribuer une soulte payable dans les conditions de l'art. 832.

L'allotissement des usufruitiers s'opérera tout comme lorsque l'attributaire est un plein propriétaire ou un nu propriétaire, soit par l'achat d'un titre nominatif de rente française du montant de l'usufruit, immatriculé, pour l'usufruit au nom de l'usufruitier, pour la

(5) Cf. Chap. III, sect. 1.

nue propriété au nom du nu propriétaire, soit plus souvent par le versement d'une rente fournie par l'attributaire avec sûretés prises sur les immeubles en garantie du paiement.

Comment vont être allotis les titulaires de la nue propriété correspondant à l'usufruit de l'attributaire ? L'attributaire peut être comparé à un usufruitier qui aurait acheté l'exploitation après en avoir demandé et obtenu la licitation. Au cas de vente volontaire l'usufruitier ne se trouve avoir droit qu'à une quote part du prix représentant son usufruit. Le présent cas d'attribution se rapproche de l'acquisition après mise en licitation, l'attributaire se trouve donc avoir droit pour son usufruit à une quote part du montant de l'évaluation de l'exploitation. Les nus propriétaires recevront également dès l'attribution la propriété d'une quote part de la valeur de l'exploitation. C'est là d'ailleurs la seule solution possible. Prenons comme exemple une exploitation agricole évaluée à 200.000 frs, un conjoint survivant, copropriétaire de moitié et usufruitier du quart, attributaire. Ce conjoint se trouve avoir droit à 100.000 francs en pleine propriété, 25.000 francs en usufruit. Supposons le conjoint âgé de 45 ans, d'après les tables de conversion de l'article 56, 2°) du code de l'enregistrement, la valeur en pleine propriété de son usufruit est des quatre dixièmes, de cet usufruit, soit 10.000 francs. Il devra donc au nu propriétaire des 25.000 francs une soulte de 15.000 francs sans que celui-ci puisse en aucune façon prétendre ne vouloir accepter qu'une somme de 25.000 francs au décès de l'usufruitier. Pour le paiement de moitié de cette soulte l'attributaire pourra, sans aucun doute, se prévaloir des délais accordés par l'alinéa 3 de l'article 832 du Code Civil.

Le début de ce chapitre précisait en matière de par-

tage entre usufruitier et nu propriétaire la portée du décret loi du 17 juin 1938 et des dispositions législatives qui suivirent.

Les dispositions nouvelles ne concernent que les exploitations agricoles d'une valeur inférieure à 400.000 francs et ne peuvent s'en prévaloir que certaines personnes en nombre limité.

Mais même dans les limites d'application des nouvelles dispositions législatives il arrivera encore que l'on ait recours aux solutions générales.

L'application des textes nouveaux pourra ne pas être demandée.

Le maintien de l'indivision aux termes de l'article 815, alin. 3, reporte seulement la difficulté à une date ultérieure, le jour ou l'indivision prend fin le partage s'opère selon les règles générales du code.

Dans tous ces cas nous revenons au droit commun avec partage en nature et si celui-ci est impossible, licitation ou vente par autorité de justice.

Cette dernière opération a d'ailleurs été prévue expressément par l'article 827 modifié à cet effet et désormais ainsi rédigé :

« Si les immeubles ne peuvent pas être commodément partagés ou attribués dans les conditions prévues par le présent code, il doit être procédé à la vente par licitation devant le tribunal. »

En somme les modifications apportées récemment au code n'ont guère diminué l'intérêt des questions de licitation ou de vente par autorité de justice qui font l'objet des plus longs développements de ce travail.

CONCLUSION

La notion d'indivision a été peu étudiée en droit français. Les auteurs se bornent à déclarer qu'il y a indivision lorsque plusieurs personnes ont, en même temps, sur une même chose ou une même masse de biens des droits de même nature. L'on dit alors que l'objet des droits est indivis ou dans l'indivision, que les sujets de ces droits sont dans l'indivision entre eux.

Les auteurs et la jurisprudence s'accordent pour admettre comme faisant partie d'une même indivision les titulaires de droits de propriété fixés en quote part mais indéterminés en objet, de même les titulaires de droits d'usufruits et aussi les titulaires de droits de nue propriété déterminés dans les mêmes conditions. Mais c'est un principe constant en doctrine et jurisprudence qu'il ne peut y avoir indivision entre un usufruitier et un nu propriétaire. En somme un même bien peut faire l'objet de trois indivisions : indivision portant sur l'usufruit, indivision portant sur la nue propriété ou indivision portant sur la pleine propriété.

L'indivision conditionne le partage, car il y a un principe absolu en droit français : il ne peut y avoir partage que d'une masse indivise. Or, c'est très souvent que les bénéficiaires d'une succession voient leurs droits fixés en usufruit ou en nue propriété, ceci soit par la volonté de la loi soit par la volonté du disposant.

L'on s'est aperçu très vite que vouloir résoudre indé-

pendamment l'une de l'autre l'indivision portant sur l'usufruit et l'indivision portant sur la nue propriété, était une opération souvent impossible, toujours dommageable pour les parties. L'intérêt d'un plein propriétaire, quand il en existe et l'on peut dire que dans tout partage il y en a toujours au moins un, s'oppose à la liquidation séparée des droits d'usufruit et des droits de nue propriété. Le plein propriétaire a des intérêts dans les deux masses indivises, il est donc pratiquement impossible de ne pas considérer que la pleine propriété a des points de commun avec l'usufruit et avec la nue propriété.

Pour résoudre ce problème la jurisprudence a admis que la pleine propriété pouvait être démembrée en droit d'usufruit et droit de nue propriété et c'est aussi la thèse d'une partie de la doctrine. De ce fait le plein propriétaire se trouve être dans l'indivision avec les usufruitiers pour son usufruit, avec les nus propriétaires pour sa nue propriété. C'était reprendre la théorie des Romanistes du Moyen Age qui analysaient le *dominium* comme composé de la propriété, c'est-à-dire du droit *d'abusus*, et de la jouissance. Et selon leurs formes ils distinguaient l'usufruit causal qui appartient au propriétaire de l'usufruit formel appartenant à un non propriétaire, spécifiant que ces deux usufruits ont même nature, qu'ils constituent une même chose et ne sont différents que par leur constitution juridique.

Les rédacteurs du Code Civil ont vu les droits d'usufruit et de nue propriété sous un angle différent. Pour eux ce sont deux droits distincts, indépendants, et ils se gardent d'esquisser entre ces droits le moindre rapprochement.

De Vareilles Sommières a, d'un point de vue théorique, fait de la conception jurisprudentielle une critique serrée, démontrant que le démembrement de la pro-

priété est une opération impossible, le droit de propriété est un, et ne peut se fractionner. Ceci, il est vrai, découle de la définition qu'il donne de la propriété : « le droit de tirer d'une chose en principe tous ses services, le droit de tirer de la chose tous ses services sauf exception, le droit à tous les services de la chose qui sont libres et à tous ceux qui le deviennent un jour. »

Quoiqu'il en soit de cette critique elle n'a eu aucune influence sur les tribunaux et celà s'explique. En pratique il est impossible de procéder autrement que ne le fait la jurisprudence. Le Code Civil a fait de l'usufruit et de la nue propriété deux droits dont les titulaires s'ignorent. Il le pouvait car il n'a entendu régir que le *modus vivendi* de ces deux titulaires à partir du moment où leurs droits sont fixés en objet. La jurisprudence se trouvait en présence d'un problème différent auquel le Code semble, à première vue, n'avoir pas songé. Les tribunaux devaient attribuer en objet aux usufruitiers et nus propriétaires leurs droits fixés en quote part, il leur fallait allotir pleins propriétaires, nus propriétaires et usufruitiers alors que leurs droits portent sur un même bien ou une même masse de biens. Il n'y avait pas d'autre solution que de considérer la propriété comme formée de l'usufruit et de la nue propriété ce qui mettait les pleins propriétaires en corrélation de droit et de niveau respectivement pour la nue propriété avec les nus propriétaires, pour l'usufruit avec les usufruitiers.

Le partage amiable entre usufruitiers, pleins propriétaires, nus propriétaires devient alors possible et aussi théoriquement le partage judiciaire. Cependant le partage judiciaire en nature est rarement réalisable. Lorsque les difficultés ne viennent pas du fait des héritiers, elles viennent de la nature de certains immeu-

bles qu'il est difficile de faire entrer dans les lots, soit parce qu'ils sont trop importants, soit parce qu'ils ne peuvent admettre d'usufruit, leurs revenus ne correspondant pas à leur valeur réelle.

La licitation alors s'impose et les tribunaux l'ordonneront volontiers car il leur est plus facile de répartir usufruit et nue propriété sur une somme d'argent que sur les biens eux-mêmes.

Quelle sera l'étendue de la licitation ? Il est encore en droit français un principe absolu : il ne peut y avoir licitation que de droits indivis. Il y aura donc une licitation de l'usufruit et une licitation de la nue propriété.

L'addition des produits de ces deux licitations sera minime en regard de ce que rapporterait la licitation de la pleine propriété. La valeur de la nue propriété ajoutée à la valeur de l'usufruit n'équivaut pas à la valeur de la pleine propriété. Il y a, en effet, dans tout usufruit un élément aléatoire, lié aux chances de survie du titulaire, qui diminue considérablement la valeur des revenus de la propriété par rapport à ces mêmes revenus envisagés pour une durée déterminée. Diminution de valeur encore du fait que les biens vont se trouver soumis pendant la durée de l'usufruit à une sorte de propriété en partie double, ce qui, si les bénéficiaires ne s'entendent pas, est susceptible de diminuer notablement la valeur de la pleine propriété au jour où elle se trouvera reconstituée.

Usufruitiers et nus propriétaires ont intérêt à la licitation de la pleine propriété qui procurerait à chacun d'eux un équivalent en argent se rapprochant de la valeur réelle de leurs droits, équivalent que ne saurait leur procurer une licitation de l'usufruit et une licitation de la nue propriété.

Ainsi l'équité demande une licitation de la pleine propriété tandis que nos conceptions juridiques n'ad-

mettent qu'une licitation de l'usufruit et une licitation de la nue propriété.

Tous les efforts de la jurisprudence ont tendu vers la licitation de la pleine propriété seule équitable.

Dans une première période les tribunaux, ordonnant la licitation de la pleine propriété, se sont efforcés de s'appuyer sur des principes juridiques.

Il est évident qu'un plein propriétaire qui, selon la conception jurisprudentielle, a des droits tant en usufruit qu'en nue propriété pourra demander la licitation de l'usufruit ou la licitation de la nue propriété et aussi la licitation de la pleine propriété puisque c'est sur cette pleine propriété que porte son droit. Intéressé dans les deux masses indivises il est le maître de l'étendue à donner à la licitation (1).

Si d'autre part dans une disposition à cause de mort créatrice d'usufruit, il est stipulé que cet usufruit ne portera que sur les biens tels qu'ils se présenteront après liquidation, les tribunaux se reconnaissent le droit d'ordonner, de leur propre autorité, la licitation de la pleine propriété, si elle est nécessaire à la liquidation de la succession. Ils fondent alors leurs décisions sur l'interprétation de la volonté du disposant (2).

Le conjoint usufruitier peut se prévaloir de sa qualité de créancier de ses reprises et, éventuellement, de créancier de moitié des récompenses dues par la succession du défunt à la communauté, pour demander la licitation de la pleine propriété. C'est un procédé dont usa la Cour de Lyon le 5 mars 1931 (3).

---

(1) En ce sens. : Cass. Civ., 24 juin 1863, *S.*, 1863-1-339 et Cass. Civ., 10 déc. 1889, *S.*, 1890-1-97.

(2) Cour d'Angers, 23 fév. 1876, sous Cass. Req., 9 avril 1877, *D. P.*, 1877-1-389 et 17 mai 1926, *G. P.* 1926-2-466.

(3) Lyon, 5 mars 1931, *D. P.*, 1932-2-1.

La licitation de la pleine propriété peut être ordonnée à la demande du nu propriétaire lorsqu'elle est nécessaire au paiement des dettes de succession. L'article 612, alinéa 4 du Code Civil déclare, en effet, que si l'usufruitier ne veut pas faire l'avance des dettes, le nu propriétaire peut faire vendre jusqu'à due concurrence, une portion des biens soumis à l'usufruit.

Lorsque les biens dépendant de la succession du défunt étaient déjà indivis antérieurement au décès, les tribunaux ont ordonné, sur la demande d'usufruitier de la succession, la licitation de la pleine propriété des biens. Ils ont considéré l'usufruitier comme représentant la succession toute entière en face des indivisions antérieures (4). Ce procédé n'est déjà plus, peut-on dire, que tangent au droit commun, les tribunaux se reconnaissent le droit d'aller au-delà des droits des parties pour ordonner une licitation en pleine propriété qu'ils estiment indispensable à l'équitable allotissement de tous les intéressés.

Les procédés de droit commun auxquels recourut la jurisprudence avaient chacun leur domaine limité. Dans bien des cas la licitation de la pleine propriété, toujours souhaitable, demeurait interdite faute de fondement juridique sur lequel appuyer l'opération.

La Cour de Cassation le 1er juillet 1891 se décide à rompre avec les principes juridiques (5).

Un arrêt de la Chambre des Requêtes du 9 avril 1877 (6), première tentation de ce genre, était restée sans résultat parce que trop brutal, la pleine propriété

---

(4) Trib. de la Seine, 1er déc. 1893, *D. P.*, 1894-2-107. - Cour de Nancy, 3 janv. 1896, *D. P.* 1897-2-77.

(5) Cass. Civ., 1er juillet 1891, *S.*, 1891-1-337.

(6) Cass Req., 9 avril 1877, *S.*, 1877-1-261.

aurait pu être licitée à la demande d'un nu propriétaire dès lors que les biens étaient soumis à un usufruit universel. Le 1er juillet 1891 la Chambre Civile énonce un principe plus souple, plus nuancé : « Si, lorsqu'il y a simple indivision de jouissance sur un ou plusieurs immeubles déterminées, il ne peut appartenir à l'usufruitier de provoquer la licitation de la pleine propriété de ces immeubles, il en va autrement lorsque l'usufruit n'affectant pas taxativement tel ou tel immeuble, porte sur un ensemble de biens dont il est nécessaire de déterminer la nature et l'importance. » C'était autoriser la licitation de la pleine propriété dès que l'usufruit porte sur une quotité de la succession. L'arrêt définit en outre un deuxième point : il donne au juge le pouvoir de décider de cette licitation.

Cependant la rédaction de l'arrêt de 1891 laissait quelque peu à désirer : la détermination « d'un usufruit n'affectant pas taxativement tel ou tel immeuble » pouvait prêter à discussion et l'autorité du juge n'était pas affirmée en termes catégoriques.

Les arrêts de la Chambre des Requêtes des 20 juillet 1932 et 19 juillet 1933 (7), point d'aboutissement de l'évolution jurisprudentielle, comblent les souhaits de la pratique. A un an d'intervalle, ils sont rédigés en termes identiques : « Attendu que, lorsque le droit de l'usufruitier porte sur une quote-part des biens d'une succession, il y a indivision entre lui et l'héritier quant à la jouissance ; que si, en principe, pour y mettre fin, il ne peut être procédé qu'à un partage de jouissance, il en est autrement lorsque la licitation de la pleine propriété apparait comme nécessaire à l'assiette de l'usufruit et seule protectrice des droits des parties. »

---

(7) Cass. Req., 20 juillet 1932, *S.*, 1934-1-41. - Cass. Req., 19 juillet 1933, *G. P.*, 1933-2-754.

Ces deux arrêts sont rédigés en des termes plus clairs, plus précis que ceux de l'arrêt de 1891. Cette fois il n'y a plus d'hésitation, le juge devient le grand maître de l'étendue à donner à la licitation. Cette opération ne peut être exigée à priori par le demandeur usufruitier ou nu-propriétaire, c'est au tribunal de l'ordonner s'il la juge équitable. La notion d'indivision fait définitivement place à la notion d'équité.

Il s'agit d'arrêts de la Chambre des Requêtes, mais la Chambre civile statuait déjà dans le même sens en 1891, aussi l'on peut considérer la solution des arrêts de 1932 et 1933 comme celle de la Cour Suprême.

Bien qu'ils n'envisagent que l'usufruit, la solution de ces arrêts doit être étendue à la nue propriété. Quelque soit la qualité du demandeur, usufruitier ou nu propriétaire, le juge peut ordonner ou refuser la licitation de la pleine propriété dans les conditions prévues par les arrêts de Requêtes, encore faut-il cependant que la licitation ait été demandée.

La doctrine qui n'ignorait rien des difficultés de la pratique a favorablement accueilli ces arrêts.

Trois conditions sont posées pour que le juge puisse ordonner la licitation de la pleine propriété.

L'usufruit ou la nue propriété doivent porter sur une quote-part des biens de la succession. Celà est évident, si l'usufruit ou la nue propriété étaient déjà déterminés en objet le problème n'existerait pas.

La licitation de la pleine propriété doit être nécessaire à l'assiette de l'usufruit ou à l'assiette de la nue propriété. Cette condition va de soi, la licitation de la pleine propriété est une solution extra légale qui n'a sa raison d'être qu'à défaut de solutions ordinaires.

La licitation de la pleine propriété doit être seule protectrice de l'intérêt des parties. Le juge, pour déci-

der de l'étendue de la licitation, tiendra compte non de l'intérêt du demandeur mais de l'intérêt des parties, à l'exemple du prêteur romain il tranchera *ex æquo et bono*.

Comme la licitation de la pleine propriété est toujours favorable à la majorité des intéressés, la Cour de Cassation laisse entendre que les conditions qu'elle pose pour l'exercice de cette licitation doivent être interprétées très largement.

Les Tribunaux et Cours d'Appel, fort heureux d'une jurisprudence qui leur donnait pleins pouvoirs pour résoudre les difficultés naissant d'une indivision portant sur l'usufruit ou sur la nue propriété ne se firent pas faute de suivre la voie où les invitait de façon si pressante la Cour Suprême (8).

Cette licitation qui intervient en dehors de toute indivision n'est pas une licitation dépendant du partage. La Régie, avant 1925, avait tout intérêt à ce que cette distinction soit bien établie : si l'effet déclaratif ne jouait pas elle percevait un droit de transcription à 2,50 %, droit qui n'était pas dû au cas d'effet déclaratif. Un jugement du Tribunal civil de Muret mit, en 1894 (9), la question au point, notant que : « si dans la plupart des cas la licitation fonctionne comme mode de partage... il en est d'autres où elle est simplement un procédé de réalisation de biens immobiliers que les circonstances imposent comme une nécessité de fait ». Le 27 novembre 1918 (10) la Chambre civile de la Cour de Cassation déclarait à son tour : « la licitation ne suppose pas nécessairement l'indivision, elle peut intervenir indé-

---

(8) Nancy, 3 nov. 1934, *G. P.*, 1935-1-9. - Angers, 8 mai 1935. - Paris, 7 avril 1937.

(9) Trib. Civ. de Muret, sous Cass. Civ., 12 mai 1897, *S.*, 1898-1-193.

(10) Cass. Civ., 27 nov. 1918, *S.*, 1920-1-172.

pendamment de toute indivision juridique, quand elle est le moyen de dénouer, par la vente simultanée de divers droits réels, une situation de fait dont la complication s'oppose à l'exercice immédiat du droit privatif de chaque partie ».

Restait à trouver une terminologie exacte qui, distinguant cette opération de la licitation, prévint toute confusion. L'expression proposée par M. Vialleton (11) « vente par autorité de justice » est en tout point satisfaisante, précisant qu'il s'agit d'une vente, que l'opération est par là indépendante de l'indivision et que seul le juge a pouvoir de l'ordonner ou de la refuser.

La vente par autorité de justice de la pleine propriété réalisée, il faut alors répartir le prix obtenu entre les ayants droit. Très équitablement la jurisprudence distingue suivant que la vente de l'usufruit est le résultat d'une vente volontaire ou d'une contrainte. L'usufruitier qui demande la licitation, ou qui jouit de plein gré son droit d'usufruit à une licitation de la nue propriété en cours, vend effectivement son droit. Si des difficultés s'élèvent au moment de la répartition du prix, il ne peut plus demander qu'une portion du prix correspondant à la valeur de son usufruit. Celui-ci est transformé en un droit à une somme fixe. Tout au contraire l'usufruitier dont l'usufruit est mis en vente par autorité de justice voit son droit reporté sur la portion du prix correspondant à son usufruit. Ceci est tout à fait équitable, il retrouve ainsi l'usufruit d'une somme, valeur qui se rapproche autant qu'il est possible de son droit originaire.

Le décret-loi du 17 juin 1938 et toutes les dispositions qui vinrent se greffer sur ce premier texte ont modifié

---

(11) Vialleton, *Rev. Trim.* de 1925.

quelque peu la belle ordonnance de la construction jurisprudentielle. Pour les petites et moyennes exploitations agricoles, le partage ne se résoud plus nécessairement par une licitation ou une vente par autorité de justice, conjoint survivant et héritiers se trouvent admis sous certaines conditions à demander la prolongation de l'indivision et aussi l'attribution de la propriété. Suivant que le conjoint ou les héritiers seront usufruitiers, nus propriétaires ou auront à composer avec des usufruitiers, des nus propriétaires, la question de la répartition du prix sera remise en jeu. Elle ne sera pas cette fois résolue comme au cas de licitation ou de vente par autorité de justice. Usufruitiers ou nus propriétaires qui ne peuvent plus exercer leurs droits sur l'exploitation agricole l'exerceront désormais sur la somme représentant la valeur de l'exploitation, leurs droits deviennent des usufruits ou des nues propriétés portant sur une somme.

Nous venons ainsi de retracer à grands traits la longue évolution qui devait amener la jurisprudence à la suite de la Cour de Cassation à ordonner la vente par autorité de justice de la pleine propriété pour résoudre les situations de fait où la présence d'usufruitiers et de nus propriétaires empêchait les règles ordinaires des partages de jouer. Ces licitations et ces ventes par autorité de justice de la pleine propriété furent recherchées et ordonnées dans un but d'équité. Mais ce qu'il y a de remarquable, c'est que les derniers arrêts, ceux qui satisfont réellement à l'équité, ne cherchent pas à masquer ce mobile réel par un motif juridique. L'arrêt de la Chambre civile de 1891, comme les arrêts de la Chambre des Requêtes de 1932 et 1933, ordonnent la licitation de la pleine propriété parce que tel est l'intérêt général des parties. Et la majorité de la doctrine accepte la vente par autorité de justice comme imposée par les nécessités de fait sans s'attarder à rechercher des bases juridiques

que les pourvois en cassation déclaraient inexistantes. M. Vialleton croit cependant que l'intérêt collectif du partage autoriserait peut-être les juges à trancher comme ils le font. M. Le Conseiller Pilon essaye de fonder la vente par autorité de justice sur l'idée de commodité qu'il découvre dans l'article 827 : « si des immeubles ne peuvent être commodément partagés... »

Nous avons pensé que les décisions de la Cour de Cassation devaient s'appuyer sur un autre texte. L'article 827, en effet, se trouve au chapitre « Du partage » placé sous le signe de l'indivision puisque ce chapitre débute par l'article 815. Or il n'y a nulle trace d'indivision entre un usufruitier et un nu propriétaire.

C'est au titre « de la Vente » que le Code civil traite de la licitation et non au titre « du Partage », et par là à notre avis il a pris soin de bien marquer la différence entre licitation et partage. Quand la Cour de Cassation précise que la licitation peut intervenir en dehors de toute indivision, elle ne fait que se conformer à ces directives. Au titre de la Vente l'article 1686 est rédigé comme suit :

« Si une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte.

« Ou si dans un partage fait de gré à gré de biens communs, il s'en trouve quelques-uns qu'aucun des copartageants ne puisse ou ne veuille prendre.

« La vente s'en fait aux enchères et le prix en est partagé entre tous les copropriétaires. »

Nous nous sommes efforcé en notre Chapitre II, section 2, § 3, de démontrer que les Rédacteurs s'étaient gardés de tout terme qui pût limiter à l'indivision la portée de cet article. Il vise une chose commune à plusieurs et non une chose indivise, une maison divisée par étages est commune à plusieurs et n'est pas du tout dans l'indivision.

L'article 1686 aurait donc pu avoir un rayonnement considérable permettant la vente de tout bien ou masse de biens sur lesquels se heurtent des droits opposés qui ne peuvent être individualisés. En somme cet artic aurait pu dès la promulgation du Code permettre de saisir ce que la Cour de Cassation exposait seulement en 1918 : « La licitation peut intervenir en dehors de toute indivision quand elle est le moyen de dénouer par la vente simultanée de divers droits réels une situation de fait dont la complication s'oppose à l'exercice immédiat du droit privatif de chaque partie ». Seulement comme les licitations dépendant de l'indivision sont de beaucoup les plus nombreuses on restreignit le domaine de l'article 1686 au domaine de l'indivision.

Si, réfutant nos arguments, l'on prouvait que l'article 1686 n'a été écrit que pour l'indivision, nous n'en persisterions pas moins à penser que cet article reste le fondement juridique de la vente par autorité de justice.

En effet la doctrine contemporaine juge que les textes de loi doivent être interprètés suivant les besoins de chaque époque. Voici ce qu'écrit excellemment à ce sujet Madame Béquillon Lagarde (12) :

« On doit présumer chez le législateur des ambitions qui dépassent ses prévisions directes et donner au texte toute la portée dont il est susceptible en soi. Il faut, chaque jour, déterminer le sens du texte par rapport aux conditions ambiantes actuelles; si le texte, tel qu'il est, convient à des conditions nouvelles et s'y applique directement, ce ne sera pas l'étendre par analogie, ni

---

(12) Ch. Beudant, *Cours de droit civil français*, 2e éd. publiée par R. Beudant et P. Lerebours Pigeonnière. M. Béguillon Lagarde, t. I, introduction et explication du titre préliminaire du Code Civil, p. 177, n° 187.

V. dans le même sens Capitant : Introduction à l'étude du droit civil, 5e éd., n° 65, p. 97 et la note 1.

à proprement parler, l'interpréter, que de le faire intervenir. La portée du texte n'est donc pas invariablement fixée par les travaux préparatoires, par les besoins qui l'ont provoqué ; elle est susceptible d'évoluer en même temps que le milieu social. La considération des exigences de la vie peut être plus décisive que les déclarations particulières faites dans les travaux préparatoires. »

Il n'est rien à ajouter. La vente par autorité de justice est une opération que l'on ne peut repousser sous peine de porter atteinte à l'équité, il n'est aucun doute d'autre part que l'article 1686 permet de lui donner un fondement juridique. Même s'il était prouvé que les Rédacteurs du Code n'avaient pas entendu donner à cet article l'extension que nous lui prêtons, le mode d'interprétation de la doctrine contemporaine permettrait de fonder la vente par autorité de justice sur l'article 1686.

Lors donc que des difficultés s'élèvent pour l'allotissement d'un bien ou d'une masse de biens soumis à des droits d'usufruit ou de nue propriété, les Tribunaux ont à appliquer les règles qui mènent à un partage en nature et s'il se révèle impossible à une licitation. Mais du fait de la dépendance très étroite du partage à l'indivision, s'en tenir aux règles ordinaires, spécialement ordonner la licitation des seuls bien indivis peut conduire dans les conflits où sont intéressés usufruitiers et nus propriétaires à léser considérablement ces ayants droit. La jurisprudence dans ces conditions, pour allotir équitablement usufruitiers et nus propriétaires, a créé de toutes pièces une opération, que nous avons appelée vente par autorité de justice. Etrangère aux règles traditionnelles de notre droit, elle ne lui est cependant pas contraire

puisqu'il nous a paru que l'article 1686 du Code civil lui assure un fondement juridique certain. Aussi ne peut-on qu'applaudir à cette nouvelle création originale et audacieuse de la jurisprudence toujours soucieuse de satisfaire aux besoins pratiques.

Terminé à l'Oflag IV D, Elsterhorst, le 27 Décembre 1941, *en la fête de saint Jean Apôtre.*

Vu :

Le Président de la Thèse,

André TRASBOT.

Vu :

Le Doyen,

Roger LENOAN.

Vu et permis d'imprimer :

Le Recteur de l'Académie de Rennes,

SOURIAU.

Rennes, le 19 Avril 1942.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES GENERAUX

AMIAUD. — Traité formulaire du Notariat, 7 e édit.

AUBRY et RAU. — Cours de droit civil français, 5e édit., revue par Bartin.

BAUDRY-LACANTINERIE. — Précis de droit civil, 13e et 14e édit.

BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVEAU. — Des biens.
— et SAIGNAT. — De la vente et de l'échange.
— et WAHL. — Des successions.

BEUDANT Ch. — Cours de droit civil français, 2e édit., publiée par MM. R. Beudant et P. Lerebours-Pigeonnière.

BONNECARRÈRE. — Exposé méthodique de droit civil.

CAPITANT. — Cours de droit civil français. - Les grands arrêts de la jurisprudence, 2e édit., par Julliot de la Morandière. - Introduction à l'étude du droit civil, 5e édit.

CAZIOT P. — La terre à la famille paysanne.

DEFRÉNOIS. — Traité pratique et formulaire des liquidations et partages, édit. 1923.

DEMOLOMBE. — Cours de code Napoléon.

DURANTON. — Cours de droit civil français, édit. 1841.

DUTEUC. — Traité du partage et des successions.

ESMEIN A. — Cours élémentaire d'histoire du droit français, 15e édition.

GENY. — Méthodes d'interprétation et sources en droit privé positif, 2e édit., 1919.

GIRARD. — Manuel élémentaire de droit romain.

GUILLOUARD. — Traité de la vente et de l'échange, 3e édit.

HÉMARD. — Précis élémentaire de droit civil, 2e édit., revue par M. Morel.

HUC. — Commentaires théoriques et pratiques du code civil.

JOSSERAND. — Cours de droit civil positif français, 3e édit.

LANRENT. — Principes du droit civil français.

NAGUET. — Traité théorique et pratique des droits d'enregistrement, 2e édit., 1899.

PLANIOL et RIPERT. — Traité pratique de droit civil français.

PONSOT. — Du cautionnement.

POTHIER. — Du contrat de vente.

PROUD'HON. — Traité des droits d'usufruit, édit. 1836.

VOIRIN. — La famille et l'héritage dans le maintien de la famille par le droit, Sirey, 1930.

THESES

BRIQUELER. — La transmission et l'attribution intégrale des exploitations familiales, Nancy, 1939.

LEBRET J. — La notion de l'indivision dans le droit français actuel, Caen, 1922.

MARTY. — De la distinction du fait et du droit, Toulouse, 1928.

MASSON. — Contribution à l'étude des rapports de la propriété et de l'usufruit chez les Romanistes du Moyen Age et dans le droit français, Dijon, 1933.

MOUY. — Contribution à l'étude de la notion d'indivision, Lille, 1920.

LIESSE G. — Contribution à l'étude de la communauté d'héritiers en droit comparé, Paris, 1922.

CONCLUSIONS, NOTES D'ARRETS ET ARTICLES

BEAUDOUIN (M. le Procureur Général). — Conclusions arrêt de Cass., 5 déc. 1907, D. P., 1908-1-116.

CAPITANT. — Note D. P., 1908-2-345.

CHAUVFAU. — Commentaire du décret loi du 17 juin 1938, *Journal des Notaires et des Avocats*, 1938, p. 942.

DESBOIS H. — Commentaire du décret loi du 17 juin 1938, D. P., 1938-4-361.

Esmein P. — Le maintien de l'intégrité des exploitations et spécialement des exploitations agricoles au cas de décès de l'exploitant, G. P., 1940-2-, Doct., p. 41.

Javon. — Journal des Notaires et des Avocats, 1936, p. 498.

Josserand. — Note D. P., 1932-2-1.

Labbé. — Note S., 1880-1-145. - Note S., 1890-1-497. - Note Journal du Palais 1859, p. 852.

Lardenois. — Rapport Cass., 10 déc. 1889, cité par Labbé, S., 1890-1-197.

Pilon (M. le Conseiller). — Rapport à la Chambre des Requêtes, 20 juillet 1932, S., 1934-1-141.

Planiol. — Note D. P., 1894-2-105.

Sarrut. — Note D. P., 1898-1-164.

Savatier. — Rev. Trim. de droit civil, 1930, p. 164 et p. 426. - Note D. P., 1933-1-113.

Pestoud. — Rev. Crit. de législation et de jurisprudence, 1881.

Vallimaresco *Alexandre*. — Rev. Trim. de droit civil, 1930, p. 869.

De Vareilles Sommières. — La définition et la notion juridique de la propriété. - Rev. Trim. de droit civil, 1905, p. 443 à 495.

Vialleton. — Le droit au partage des usufruitiers et nus propriétaires par indivis. Rev. Trim. de droit civil, 1925, p. 261 et suiv.
Article dans Rev. Crit. de législation et de jurisprudence 1931, p. 463.
Article, Rev. Crit. de législation et de jurisprudence, 1931, p.
Note, S., 1934-1-41.
Note, S., 1937-1-377.

Wahl. — Note S., 1898-1-193.

Weber. — Rev. du Notariat, avril 1892.

Zeglicki. — Revue Crit. de législation et de jurisprudence, 1890.

Notes anonymes. — S., 1891-1-337. - D. P., 1892-1-146. - D. P., 1856-1-317. - La première serait de Merignhac selon Planiol et Ripert, Vialleton et Maury, t. IV, succ. p. 160. - La deuxième a été attribué à Demante.

REPERTOIRES

Répertoire *Fuzier Herman.*

Pandectes françaises.

Répertoire pratique *Dalloz.*

Nouveau code civil annoté *Dalloz.*

RECUEILS DE JURISPRUDENCE

Dalloz périodique. — *Dalloz* hebdomadaire.

Sirey.

Journal du Palais.

Gazette du Palais et du Notariat.

JOURNAUX

Gazette du Palais.

Gazette des Tribunaux.

La loi.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE PRELIMINAIRE

Mesure dans laquelle la notion d'indivision est applicable aux usufruitiers, nus propriétaires et pleins propriétaires. Partage et licitation entre ces co-ayants droit 9

Section I. — Usufruitiers et propriétaires qui peuvent se présenter au partage d'une succession 9

Section II. — De la liquidation. Du partage 12

Section III. — De l'indivision. Entre usufruitiers et nus-propriétaires il n'existe pas d'indivision 14

Section IV. — De l'indivision entre pleins propriétaires. De l'indivision entre co-nus propriétaires. De l'indivision entre co-usufruitiers 19

Section V. — Démembrement du droit de pleine propriété en droit de nue-propriété et droit d'usufruit 22

§ 1. — La conception des juristes du Moyen-Age 22

§ 2. — La conception du Code 26

§ 3. — La conception jurisprudentielle 27

§ 4. — La conception doctrinale. Critique de de Vareilles-Sommières 31

§ 5. — Explication des différentes conceptions des rapports entre la propriété et l'usufruit. 38

Section 6. — Difficultés du partage entre propriétaires et usufruitiers 41

§ 1. — Partage amiable 41

§ 2. — Partage judiciaire. Partage en nature .. 43

Section 7. — Licitation des biens objet du partage. Etendue à donner à cette licitation. Conflit entre l'équité et les règles du droit .. 52

CHAPITRE PREMIER

Le droit commun fondement unique des décisions de jurisprudence ordonnant la licitation de la pleine propriété 59

Section I. — Présence d'un plein propriétaire.... 60

Section II. — Intention du disposant 66

Section III. — Conjoint créancier de ses reprises et éventuellement de moitié des récompenses dûes par la succession du défunt à la communauté 77

Section IV. — Acquittement des dettes 80

Section V. — Chevauchement d'indivisions 84

CHAPITRE II

L'œuvre prétorienne de la jurisprudence 93

Section I. — Timides essais de solutions d'équité. 95

Section II. — Triomphe des solutions d'équité .. 113

§ I. — Exposé et étude des décisions consacrant le pouvoir prétorien des tribunaux d'accorder ou de refuser la vente de la pleine propriété à la demande d'un usufruitier ou d'un nu-propriétaire 114

§ 2. — Recherche d'une terminologie exacte pour qualifier les décisions prétoriennes de la jurisprudence 134

§ 3. — Fondement juridique de la vente par autorité de justice 148

CHAPITRE III

Répartition du prix obtenu au cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue propriété .. 157

Section I. — Ventes volontaires 159

Section II. — Ventes forcées 167

Section III. — Critique de l'opinion des auteurs selon lesquels le mode de répartition du prix serait fonction de l'étendue des droits de l'usufruitier : usufruitier universel ou usufruitier à titre universel 173

CHAPITRE IV

Etude des décret-loi du 17 *juin* 1938, *décret du* 21 *avril* 1939, *loi du* 20 *juillet* 1940, *loi du* 9 *novembre* 1940, *modifiant les règles du partage des moyennes et petites exploitations agricoles et les droits des usufruitiers et nus propriétaires en concours sur ces exploitations* 183

Section I. — Mesure dans laquelle usufruitiers et nus propriétaires vont pouvoir demander l'application des articles 815 et 832 nouveaux. 191

Section II. — Allotissement des usufruitiers, des pleins propriétaires et des nus propriétaires au cas de maintien de l'indivision ou d'attribution à un seul indivisaire de l'exploitation agricole conformément aux articles 815 et 832 nouveaux 198

§ 1. — Maintien de l'indivision 198

§ 2. — Attribution de toute l'exploitation à l'un des coindivisaires 200

CONCLUSION 217

BIBLIOGRAPHIE 227

Achevé d'imprimer le 1er Juin 1943
sur les presses
de l'Imprimerie Centrale de Rennes